

BOUW- EN WONINGTOEZICHT
1-1 JUL 2012
GEM. WERKENDAM

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
Dwarssteeg 10 Nieuwendijk

Gemeente Werkendam

NL.IMRO.0870.03OV1052KNDwars10

WERK-
EXEMPLAAR

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
Dwarssteeg 10 Nieuwendijk

Gemeente Werkendam



Opgesteld door:
ZLTO Advies
Postbus 100
5201 AC 's-Hertogenbosch
tel. 073-2173581

18 jun 2012

Inhoudsopgave

I	Inleiding.....	5
1.1	Algemeen.....	5
1.2	Ligging en begrenzing.....	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	6
1.4	Afwijking van het bestemmingsplan	7
2.	Beschrijving bestaande situatie	10
2.1	Gebiedsbeschrijving.....	10
2.2	Beschrijving planlocatie.....	10
3.	Beleidskader.....	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid.....	12
3.3	Gemeentelijk beleid	16
4.	Randvoorwaarden	18
4.1	Algemeen.....	18
4.2	Wet milieubeheer en MER	18
4.3	Geluid	18
4.4	Luchtkwaliteit	18
4.5	Externe veiligheid.....	19
4.6	Brandveiligheid	19
4.7	Bodem	20
4.8	Water.....	20
4.9	Flora en Fauna	23
4.10	Cultuurhistorie en archeologie.....	27
4.11	Verkeer	29
4.12	Milieuhinderlijke bedrijvigheid.....	29
4.13	Kabels en leidingen.....	30
5.	Planbeschrijving	31
5.1	Beoogde situatie	31
5.2	Stedenbouwkundig plan.....	33
6.	Economische uitvoerbaarheid.....	35
7.	Overleg.....	36
7.1	Overleg andere bestuursorganen/ overlegpartners	36
7.2	Overleg omwonenden en andere belangstellenden	37

Bijlagen bij de toelichting:

- Advies AAB d.d. 25-05-2011
- Vooroverleg reacties
- Inrichtingsplan (losse bijlage)

I Inleiding

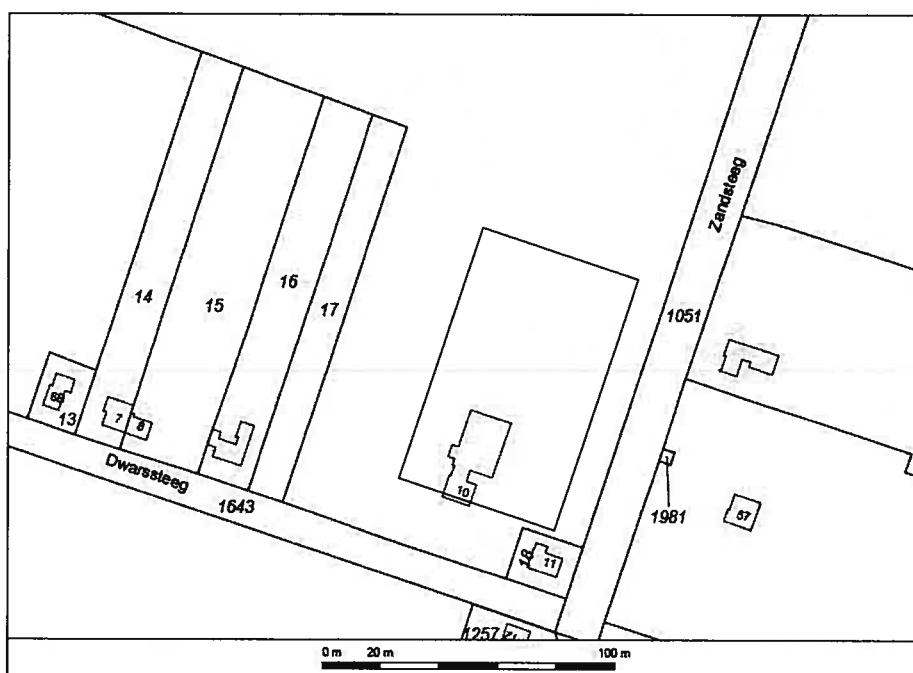
1.1 Algemeen

Initiatiefnemer heeft een akkerbouwbedrijf aan de Dwarssteeg 10 in Nieuwendijk. Er is het concrete voornemen om een nieuwe bedrijfsloods te bouwen van 860 m² (40 x 21,5 m). Dit vanwege de noodzaak om het bedrijf te moderniseren en ruimte te creëren voor de opslag van agrarische producten en machines en materieel. De nieuwe loods past niet binnen het huidige bouwvlak en dient daartoe vergroot te worden om deze uitbreiding te kunnen realiseren en ruimte te bieden voor een goede landschappelijke inpassing.

De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan de bouw van de loods aangezien de uitbreiding past binnen het gangbare beleid voor uitbreiding van grondgebonden agrarische bedrijven (brief gemeente Werkendam dd. 1 juni 2011). Voorwaarde is dat de schuur voorzien wordt van een landschappelijk inpassingsplan en dat de ontwikkeling ruimtelijk haalbaar is. Voor het bouwen van de schuur wordt een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan en bouwen aangevraagd. Dit is noodzakelijk omdat de schuur niet binnen het bouwvlak past en omdat deze hoger wordt dan de regels van het vigerende bestemmingsplan direct toestaan.

1.2 Ligging en begrenzing

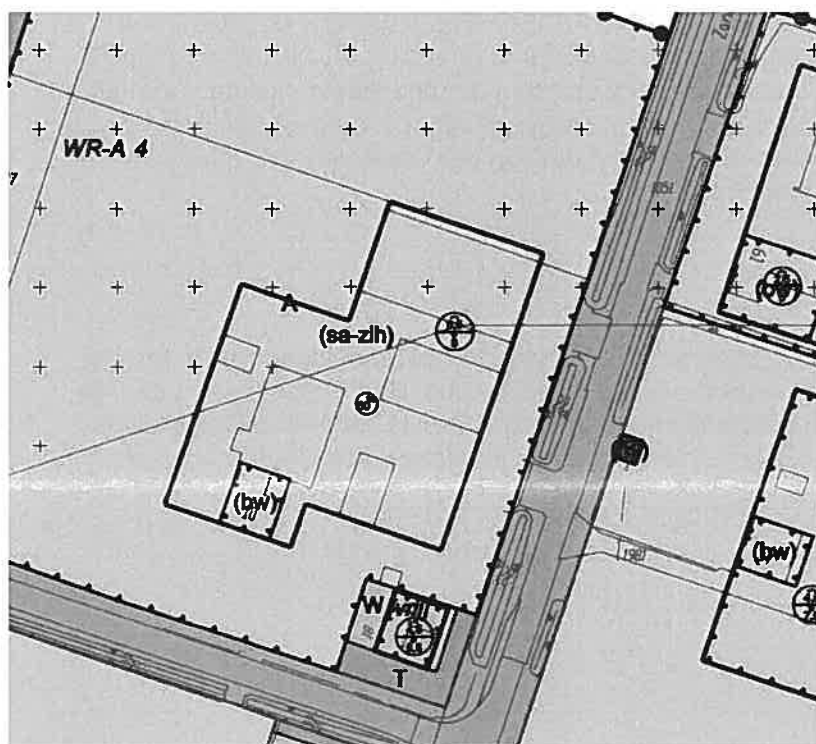
Het plangebied ligt ten noorden van de kern Nieuwendijk. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Zandsteeg, aan de zuidzijde door de Dwarssteeg en aan de overige zijden door agrarische productiepercelen. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Werkendam, sectie T, nr 19. Het totale bouwperceel is circa 4500 m² groot.



Figuur 1 : situering plangebied (bron: Kadaster)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

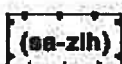
De locatie Dwarssteeg 10 maakt deel uit van het bestemmingsplan Kern Nieuwendijk van de gemeente Werkendam. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 27 september 2011. Het betreffende perceel is voorzien van de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3 van de regels). Het bedrijfsperceel is voorzien van een agrarisch bouwvlak waar geen landbouwhuisdieren zijn toegestaan. Het bouwvlak heeft een omvang van circa 0,3 hectare. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van één agrarisch bedrijf. Er mag binnen het bestemmingsvlak gebouwd worden ten dienste van het ter plaatse uitgeoefende bedrijf, enkel voor grondgebonden agrarische bedrijven. Ter plaatse mogen bedrijfsgebouwen worden opgericht tot een maximale goothoogte van 6,5 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. In de regels is een mogelijkheid tot afwijking van de maximale bouwhoogte opgenomen tot 10 meter. Het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag maximaal 60% bedragen.



bestemmingen



Agrarisch



**specifieke vorm van
agrariësch -
zonder landbouwhuisdieren**

maatvoeringaanduidingen



**maximum
bebouwingspercentage (%)**



**maximale goot- en
bouwhoogte (m)**



Waarde - Archeologie 4

Figuur 2 : Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Kern Nieuwendijk

Het plangebied is verder voorzien van de medebestemming 'Waarde-Archeologie 4' (artikel 24 van de regels). Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van middelhoge archeologische verwachtingswaarden. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken met

een oppervlakte van minder dan 100 m² gebouwd worden voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 1,5 meter. Hiervan kan afgeweken worden indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden zijn of dat deze niet onevenredig geschaad worden.

1.4 Afwijking van het bestemmingsplan

Het plan wijkt op onderdelen af van het bestemmingsplan waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Het betreft de volgende afwijkingen:

- het bouwen buiten het bouwvlak;
- het bouwen tot een grotere bouwhoogte dan de rechtstreeks toegestane 8 meter.

Bouwen buiten het bouwvlak

De nieuwe schuur wordt buiten het bouwvlak gerealiseerd aangezien er binnen het huidige bouwvlak geen ruimte is. Het huidige bouwvlak is circa 0,3 hectare groot en wordt fictief vergroot met circa 1500 m². De totale omvang van het fictieve bouwvlak komt daarmee op 0,45 hectare. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om agrarische bouwvlakken te vergroten (artikel 3.8).

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Agrarisch' wijzigen voor de vergroting van een agrarisch bouwvlak, mits:

- a de oppervlakte van het bouwvlak na vergroting maximaal 1,5 hectare bedraagt;
- b de vergroting noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- c er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf of indien het geen volwaardig agrarisch bedrijf betreft, uit het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen blijkt dat door vergroting van het bouwvlak het bedrijf zal uitgroeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf;
- d is aangetoond dat binnen het bestaande bouwvlak onvoldoende mogelijkheden zijn voor de uitbreiding van de noodzakelijk bebouwing;
- e de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen advies heeft uitgebracht omtrent de onder b t/m d genoemde voorwaarden;
- f er een concreet bouw- en inrichtingsplan aan ten grondslag ligt;
- g de bestaande en nieuw te realiseren bebouwing landschappelijk wordt ingepast met beplanting;
- h het woon- en leefklimaat in de directe omgeving daardoor niet wordt aangetast.

Een toets van het plan aan de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid laat het volgende zien:

- a. Na vergroting van het bouwvlak ontstaat er een fictief bouwvlak van circa 0,45 hectare. Deze omvang blijft ruimschoots binnen de maximaal toegestane 1,5 hectare;
- b. Het plan is voor advies voorgelegd aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen. In het advies van 25 mei 2011 concludeert de AAB dat de gevraagde uitbreiding noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- c. In hetzelfde advies constateert de AAB dat er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- d. De nieuwe schuur kan niet binnen het bestaande bouwvlak gerealiseerd worden aangezien dit reeds volledig in gebruik is en bovendien het maximaal toegestane bebouwingspercentage van 60% daarbij overschreden wordt. Het huidige bouwvlak is reeds volledig in gebruik voor de bedrijfsgebouwen, erfverharding, bedrijfswoning en tuin;

- e. Omtrent de noodzaak van de uitbreiding en de volwaardigheid van het bedrijf is door de AAB positief geadviseerd;
- f. Ten behoeve van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan en bouwen is een concreet bouw- en inrichtingsplan ingediend;
- g. Het plan gaat vergezeld van een landschappelijk inpassingsplan dat voorziet in landschappelijke inpassing van de nieuwe schuur door aan de noordzijde van de schuur aan de Zandsteeg nieuwe beplanting toe te voegen;
- h. Voor akkerbouwbedrijven geldt op grond van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering een afstand van 30 meter die in acht genomen moet worden tot gevoelige objecten zoals woningen, om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. De nieuwe schuur wordt gebouwd op een afstand van 35 meter van de tegenover gelegen agrarische bedrijfswoning Zandsteeg 61 en op een afstand van 80 meter van de burgerwoning Dwarssteeg 11. Door deze afstand is er ruimtelijk voldoende scheiding tussen deze functies.

Geconcludeerd kan worden dat voldaan kan worden aan de voorwaarden voor vergroting van het bouwvlak. In overleg is besloten om geen afzonderlijk wijzigingsplan op te stellen maar om met een omgevingsvergunning een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk te maken.

Grotere bouwhoogte

Het bouwen van een schuur met een bouwhoogte van 9,45 meter is bouwkundig noodzakelijk om de gewenste hoogte voor opslag te kunnen realiseren in relatie tot de benodigde oppervlakte van de schuur. In het bestemmingsplan is in artikel 3.4.1 een afwijkingmogelijkheid opgenomen om een hogere bouwhoogte toe te staan.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken hoogte agrarische gebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1, onder e en f, voor de bouw van een agrarisch gebouw met een grotere hoogte, mits:

- a de goothoogte niet meer bedraagt dan 6 meter;
- b de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 10 meter;
- c er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat op aangrenzende woonpercelen;
- d er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken plaatsvindt. Dit betekent onder andere dat de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen percelen niet onevenredig mogen worden geschaad.

Een toets aan de voorwaarden voor deze afwijking laat het volgende zien:

- de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 meter, namelijk 9,45 meter;
- gesteld kan worden dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt op aangrenzende woonpercelen doordat er een behoorlijke afstand bestaat tussen de nieuwe schuur en nabij gelegen (bedrijfs)woningen. De meest nabij gelegen woningen liggen op een afstand van 35 meter en 80 meter. Door deze afstand is er voldoende fysieke scheiding tussen deze functies om te voorkomen dat er een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat plaatsvindt.
- Door deze afstand is er evenmin sprake van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende

bouwwerken. De nieuwe schuur en de bedrijfswoning Zandsteeg 61 worden bovendien gescheiden door een openbare weg. Aan deze zijde bevindt zich reeds de toegang tot het bedrijf.

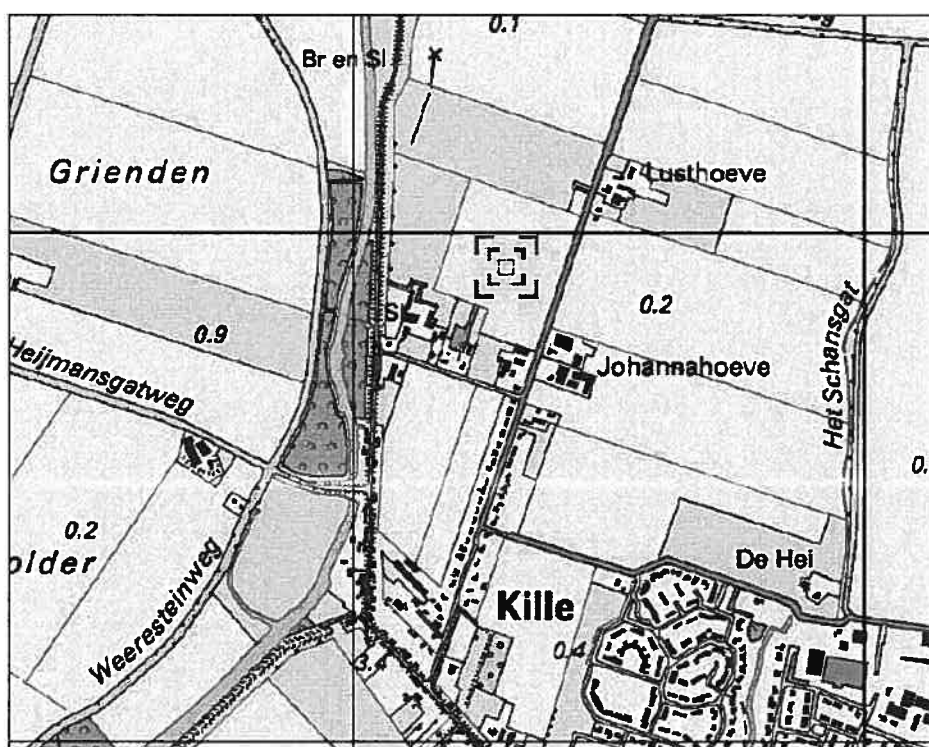
Geconcludeerd kan worden dat voldaan kan worden aan de voorwaarden voor een grotere bouwhoogte.

2. Beschrijving bestaande situatie

2.1 Gebiedsbeschrijving

Ruimtelijk:

De locatie is gelegen aan de Dwarssteeg, in het buitengebied en wordt ontsloten via de Zandsteeg. Dit is een lokale weg die noord- zuid gericht is. De Zandsteeg gaat in zuidelijke richting naar Nieuwendijk en in noordelijke richting naar Werkendam, de Dijkgraaf den Dekkerweg. Van hieruit wordt aangesloten op de Rijksweg A27. Ten westen van het bedrijf ligt een gedeelte van het Natura2000 gebied 'de Biesbosch'. Het gaat om de Bakkerskil, gelegen op 300 meter van het bedrijfsperceel. De Dwarssteeg haakt aan op de Zandsteeg, een bebouwingslint vanuit de kern Nieuwendijk dat abrupt ophoudt ter hoogte van de Dwarssteeg, daarmee een scherpe grens markerend naar het open buitengebied en de overgang van dicht bebouwd naar onbebouwd.



Figuur 3 : Situering in omgeving

Functioneel:

De omgeving is in hoofdzaak agrarisch cultuurlandschap (open zeekeilandschap) en heeft een zeer open structuur. Langs de Zandsteeg komen, sporadisch, zowel agrarische bedrijven als burgerwoningen voor. Door de rechthoekige bedrijfspercelen wordt het gebied gekenmerkt door strakke contouren en rechte belijningen. Het zuidelijk deel van de Zandsteeg bestaat hoofdzakelijk uit lintbebouwing met burgerwoningen.

2.2 Beschrijving planlocatie

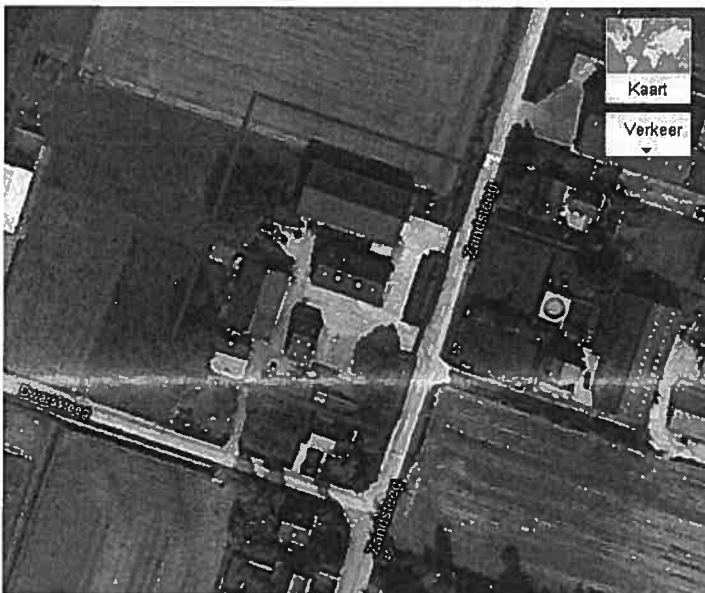
Ruimtelijk:

De locatie is gesitueerd aan de Dwarssteeg 10 in Nieuwendijk. Hier bevindt zich het agrarische bedrijf van de heer Koekkoek dat hier van oudsher gevestigd is. Qua bebouwing is er sprake van een bedrijf dat zich in de loop der tijd ontwikkeld heeft. De volgende

bebouwing is er in de huidige situatie aanwezig:

- een bedrijfswoning;
- een karakteristieke landbouwschuur uit de jaren dertig van 14 x 20 meter
- een werktuigenberging van 12 x 20 meter, bouwjaar 1978
- een loods van 16 x 30 meter, bouwjaar 1997
- een garage/berging
- een schapenhok
- erfverharding.

Aan de voorzijde en aan de westzijde van het bedrijf is erfbepanting aanwezig in de vorm van solitaire bomen en struiken. Het huidige bouwvlak is circa 3000 m² groot. Direct aangrenzend aan het bedrijfsperceel ligt de burgerwoning Zandsteeg 11. Ten oosten van het plangebied, aan de Zandsteeg, ligt een tweetal agrarische bedrijven. De omgeving bestaat verder in hoofdzaak uit burgerwoningen, ten zuiden (Zandsteeg) en westen (Dwarssteeg) van het plangebied. De bedrijfslocatie beschikt over twee inritten aan de Zandsteeg en één inrit aan de Dwarssteeg.



Figuur 4 : situering plangebied (bron: Google Maps)

Functioneel:

Op de locatie is een volwaardig agrarisch bedrijf actief, een akkerbouwbedrijf. Het bedrijf beschikt jaarlijks over circa 56 hectare cultuurgrond, waarvan 40 hectare eigendom, 8 hectare vaste pacht en het overige losse huurgrond. Het teeltplan bestaat wisselend uit aardappelen, pootgoed, cichorei, suikerbieten, zaaiuien en overige akkerbouwgewassen. Op het eigen bedrijf worden machines en materieel ten behoeve van het akkerbouwbedrijf gestald en opgeslagen. De grote loods aan de noordzijde is in gebruik als aardappelbewaarplaats.

Uit het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen blijkt dat er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

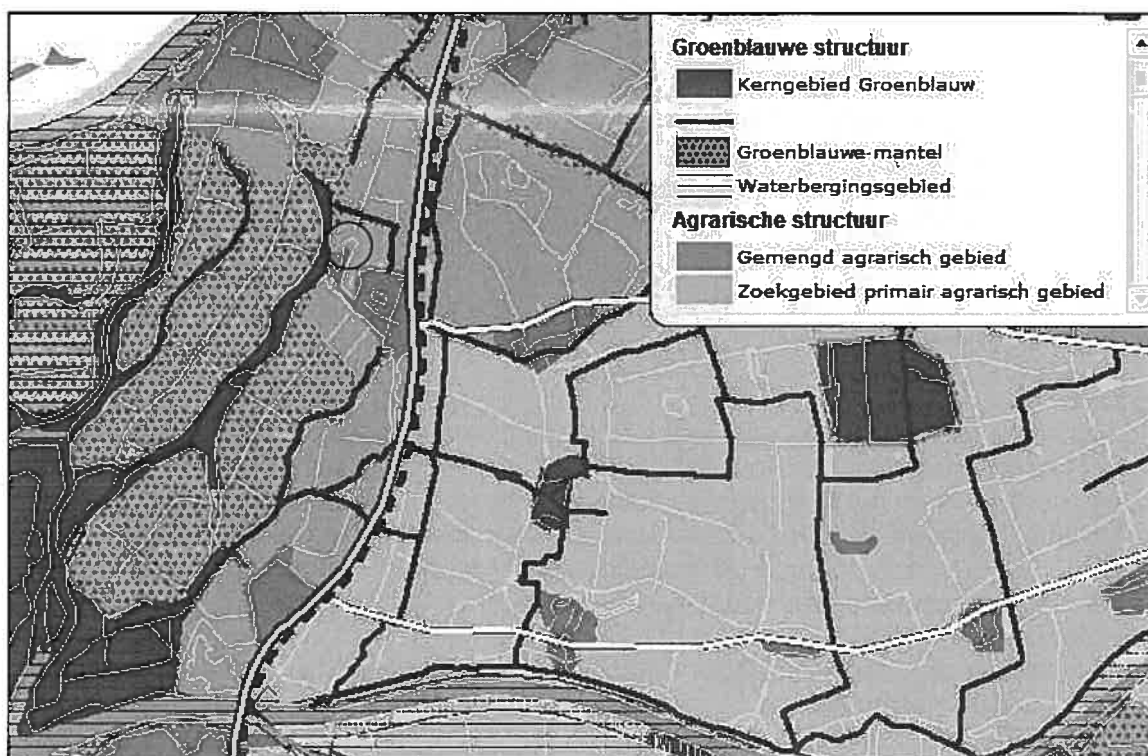
Nota Ruimte

De Nota Ruimte (2006) omvat het ruimtelijk Rijksbeleid tot 2020. Het uitgangspunt van de Nota Ruimte is voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit. Deze waarden zijn vastgelegd in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden. Het plangebied maakt geen deel uit van de Nationale Hoofdstructuur.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

In de Structuurvisie RO Noord-Brabant 2010 is de locatie gesitueerd binnen de Agrarische structuur (Gemengd agrarisch gebied). De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid, waaronder de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven. De concretisering van de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven vindt plaats in de Verordening Ruimte van de provincie (zie hierna). In Gemengd agrarisch gebied zijn ontwikkelingen mogelijk. Er is geen maximale omvang voor grondgebonden agrarische bedrijven opgenomen. Onderhavig plan past binnen deze beleidsrichting.



Figuur 5 : uitsnede Structuurvisie RO Noord-Brabant 2010

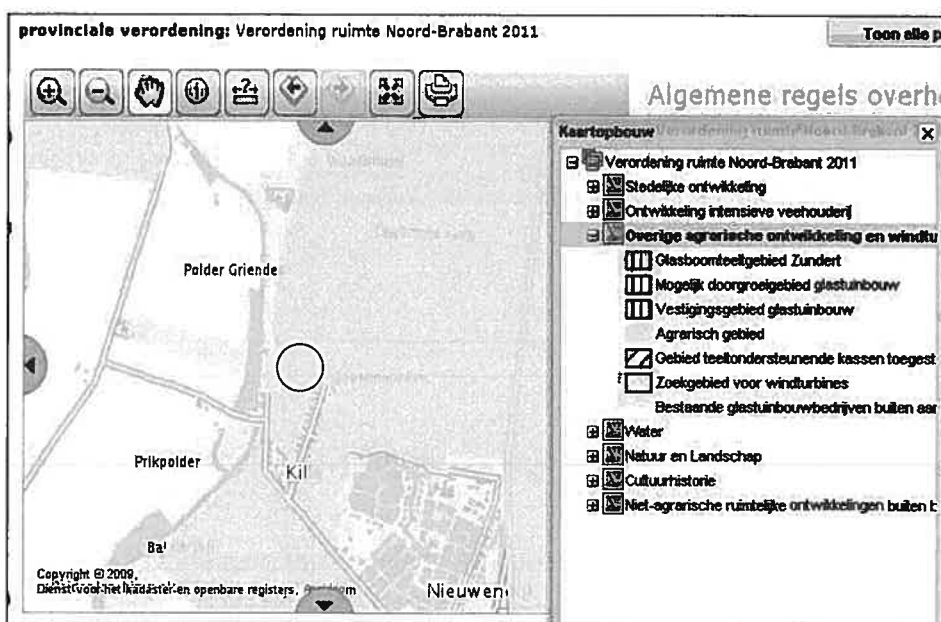
Verordening Ruimte

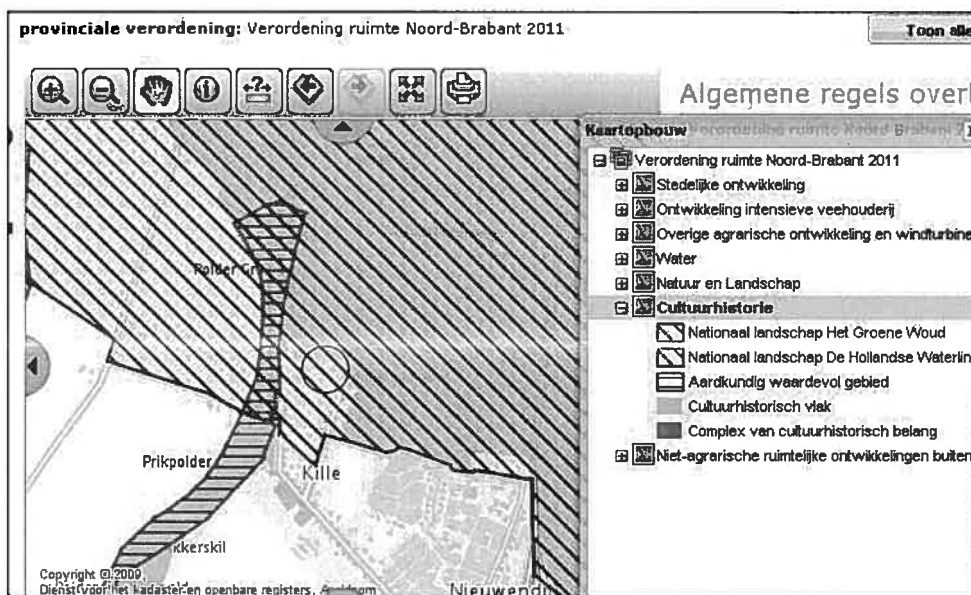
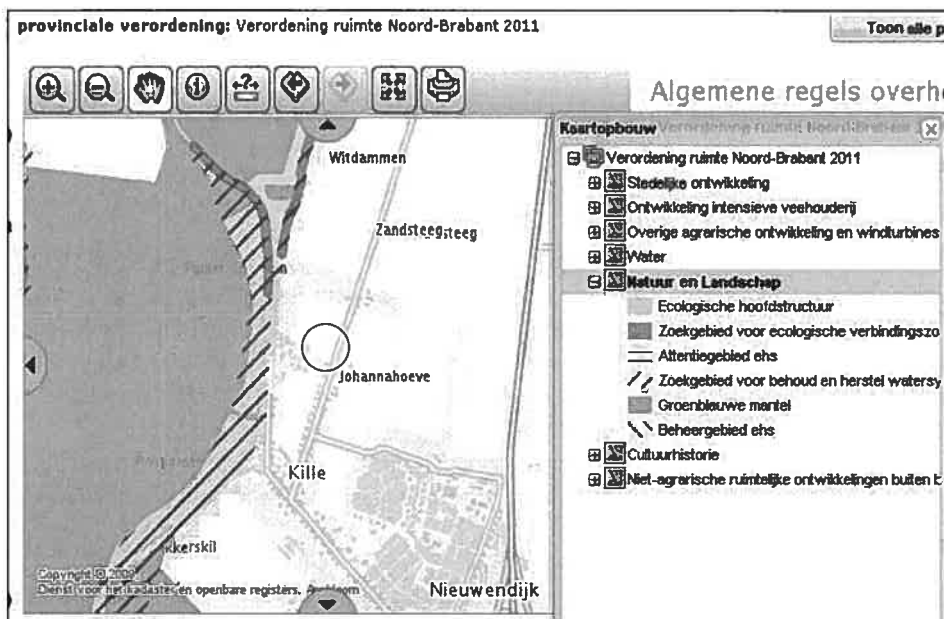
In Noord-Brabant geldt vanaf 1 maart 2011 de Verordening Ruimte. Op grond van de Verordening Ruimte is het plangebied gelegen binnen de volgende aanduidingen:

- agrarisch gebied
- Nationaal Landschap Hollandse Waterlinie
- Cultuurhistorisch vlak inundatiegebied Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Het plangebied wordt binnen de Verordening Ruimte aangemerkt als 'agrarisch gebied'. Voor grondgebonden agrarische bedrijven (artikel 8.3) geldt dat een bestemmingsplan in een uitbreiding van een bouwblok kan voorzien mits uit de toelichting blijkt dat deze noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Over de noodzaak tot uitbreiding van de bedrijfsvoering heeft het AAB positief geadviseerd (dd. 25 mei 2011). Voor grondgebonden bedrijven geldt geen bovenmaat voor het bouwvlak. Wel moet voldaan worden aan de principes van zuinig ruimtegebruik en landschappelijke inpassing. Hieraan wordt voldaan door geconcentreerd te bouwen, aansluitend op bestaande bebouwing en door te voorzien in een erfbeplantingsplan.

De cultuurhistorische en landschappelijke waarden samenhangend met de Hollandse Waterlinie worden door de Verordening Ruimte beschermd. De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap De Hollandse Waterlinie zijn de samenhang van forten, dijken, kaden en inundatiekommen, het groene en overwegend rustige karakter en de openheid. De regels in de Verordening Ruimte (artikel 7.6 en 7.7) zien er op dat deze kernkwaliteiten behouden blijven. Het betreft namelijk een relatief kleinschalige ruimtelijke ontwikkeling die noodzakelijk is voor de ontwikkeling van een gebiedseigen bedrijf, in de vorm van een akkerbouwbedrijf. Dergelijke bedrijven maken deel uit van het agrarische cultuurlandschap. De autonome ontwikkeling van dergelijke agrarische bedrijven leidt niet tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationale Landschap.





Figuur 6 : Verordening Ruimte provincie Noord-Brabant

Op grond van de regels uit de Verordening Ruimte gelden de volgende voorwaarden voor de uitbreiding van agrarische bouwvlakken:

- a. *de vergroting of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering of – ontwikkeling;*
-uit bijgevoegd AAB advies (dd. 25 mei 2011) blijkt dat uitbreiding van het bouwblok noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering.
- b. *voor grondgebonden agrarische bedrijven geldt in agrarisch gebied (artikel 8.3, lid 1c) geen bovenmaat met betrekking tot de omvang van het bouwvlak; de voorgenomen ontwikkeling betreft de uitbreiding van een grondgebonden agrarisch bedrijf naar een fictief bouwvlak van circa 0,45 hectare.*

- c. *voorwaarde voor uitbreiding is dat de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit in acht wordt genomen (art 2.1, VR);*
1. *uitbreiding van het bouwblok kan alleen plaatsvinden wanneer wordt aangetoond dat reële mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het bestaande bouwblok uit te voeren;*
-uit het AAB advies blijkt dat uitbreiding binnen het bouwblok onmogelijk is.
 2. *het plan is aangesloten op de bestaande infrastructuur en de ontwikkeling van goederen- en personenvervoer is in het plan opgenomen;* de voorgenomen ontwikkeling sluit aan op bestaande infrastructuur en de toename van het aantal verkeersbewegingen is minimaal (zie ook hoofdstuk 4).
 3. *er wordt rekening gehouden met de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving en de daar aanwezige waarden en kwaliteiten;* de nieuwe schuur wordt gebouwd op agrarische gronden waarop geen bijzondere waarden of kwaliteiten voorkomen. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de economische vitaliteit van het buitengebied en aan de verbetering van het landschap middels erfbeplanting.
 4. *de omvang van de ontwikkeling en bebouwing past in de omgeving;* het betreft een relatief beperkte ruimtelijke ontwikkeling, een nieuwe schuur van 860 m². Het hiervoor benodigde ruimtebeslag is inpasbaar in de omgeving (agrarisch gebied) en de omvang van de bebouwing past binnen de bouwregels van het bestemmingsplan (en de toegestane afwijking van bouwhoogte tot maximaal 10 meter hoogte).
- d. *voorwaarde voor ruimtelijke ontwikkeling is een kwaliteitsverbetering van het landschap (art 2.2, VR);*
1. *ontwikkelingen moeten gepaard gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van waterhuishouding, bodemkwaliteit, monumenten, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden, landschappelijke waarden;* Om aan de voorwaarde van kwaliteitsverbetering van het landschap te voldoen wordt in dit plan een aantal maatregelen genomen. De gemeente Werkendam beschikt nog niet over een toetsingskader voor kwaliteitsverbetering van het landschap. De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt als volgt ingevuld:
 - aan de noordzijde van het perceel wordt een nieuwe 5 meter brede beplantingstrook aangelegd bestaande uit solitaire bomen en begroeiing in de vorm van haagbeplanting;
 - van twee bestaande bedrijfsgebouwen zijn/worden de asbest golfplaten verwijderd;
 De kwaliteitsverbetering (landschappelijke inpassing, bouwkundige aanpassingen) is vastgelegd in het inrichtingsplan, behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing. Dit inrichtingsplan wordt opgenomen in de anterieure overeenkomst, waardoor de realisatie geborgd is.

Toelichting op de kwaliteitsverbetering van het landschap

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie Noord-Brabant op grond van artikel 2.2 van de Verordening Ruimte dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur. Het achterliggende idee is dat ontwikkelingen actief bijdragen aan versterking van het landschap. Dit gaat dus verder dan de reguliere landschappelijke inpassing die vooral is gericht op het mitigeren van de effecten van een ontwikkeling op de omgeving of het beperken van verlies aan omgevingskwaliteit.

Kwaliteitsverbetering wordt niet alleen bereikt met een traditionele groene inpassing van het Initiatief. De aanleg van (cultuurhistorische) landschapselementen, het terugbrengen of behouden van ontginningsstructuren, de realisering van nieuwe natuur, ecologische verbindingzones of landschapsversterkende maatregelen van waterstructuren dragen ook bij aan de kwaliteit van het landschap. Dit geldt ook voor sloop van bebouwing, het verbeteren van de recreatieve ontsluiting van een gebied en het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden.

Op de locatie Dwarssteeg 10 te Nieuwendijk is er het voornemen om een nieuwe loods op te richten voor een grondgebonden agrarisch bedrijf en de erfverharding beperkt uit te breiden. Het ruimtebeslag hiervoor bedraagt circa 1.000 m². De waardevermeerdering van de gronden bedraagt voor deze specifieke situatie maximaal € 5,- per m², gezien het feit dat de agrarische locatie in lintbebouwing gelegen is, op grond van taxatie door ZLTO Vastgoed. De totale waardevermeerdering (1.000 m² x €5,- = €5.000,-) dient met een minimale basisinspanning van 20% gecompenseerd te worden, wat overeenkomt met een vereiste inspanning van €1.000,-

Waardeverandering bouwvlak buitengebied Werkendam (Lintbebouwing)			
	waarde grond (€)	totaal (m ²)	waarde totaal (€)
Cultuurgrond	5	1.000	€5.000
Agrarisch bouwvlak	10	1.000	€10.000
Waardeverandering totaal			+€ 5.000
20% van waardeverandering			€1.000

Om de beoogde kwaliteitsverbetering met dit plan te realiseren wordt op de noordelijke perceelsgrens een beplantingstrook aangelegd van 5 meter breed. Deze beplantingstrook kan aangemerkt worden als de normale landschappelijke inpassing (de basisinspanning). De kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd door het vervangen van 500 m² asbest golfplaten op de bestaande bebouwing. Op twee schuren is de bestaande dakbedekking van asbest vrijwillig verwijderd en vervangen door asbestvrije golfplaten.

Kwaliteitsverbetering			
	Kosten (€/m ²)	totaal (m ²)	Investering totaal (€)
Asbest verwijderen/afvoeren	10	500	€5.000
Nieuwe dakbedekking	15	500	€7.500
Totale kosten			€12.500

De totale investering voor het vervangen van de asbest golfplaten bedraagt € 12.500,-. Aangezien er ook sprake is van normale vervanging, kunnen alleen de kosten voor het verwijderen van asbest aangemerkt worden als kwaliteitsverbetering. Deze kosten bedragen €5.000,-. Daarmee wordt voldaan aan de gewenste inspanning (€1.000,-) voor kwaliteitsverbetering van het landschap op grond van artikel 2.2 van de Verordening Ruimte.

Geconcludeerd kan worden dat het plan past binnen de beleidskaders en de regelgeving van de provincie Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus

De gemeenten Werkendam, Aalburg en Woudrichem en het Hoogheemraadschap Alm en Biesbosch hebben gezamenlijk een StructuurvisiePlus voor het Land van Heusden en Altena opgesteld (2004). Deze StructuurvisiePlus geeft randvoorwaarden aan door middel van een ruimtelijk structuurbeeld om de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van het gebied te behouden. De gemeente- en waterschapsbesturen streven onder meer de volgende programma's na:

- Ruimte voor streekgebonden bedrijven;
- Een vitaal en recreatief aantrekkelijk landelijk gebied.
- Water als ordenend principe.

Voorliggend plan past binnen dit beleid aangezien de voorgenomen ontwikkeling een grondgebonden agrarisch bedrijf betreft. Instandhouding van het bedrijf draagt bovendien bij aan de leefbaarheid van het landelijke gebied. Ten slotte is de voorgenomen ontwikkeling inpasbaar binnen de bestaande waterhuishoudkundige randvoorwaarden en wordt voldaan aan hydrologisch neutraal bouwen.

STRUCTUURVISIE PLUS LAND VAN HEUSDEN EN ALTENA DUURZAAM RUIMTELIJK STRUCTUURBEELD

KAART 3.3



Beleidsnota's

Naast de Structuurvisieplus beschikt de gemeente over diverse sectorale beleidsnota's, die in meer of mindere mate een ruimtelijke component hebben. Voor zover ruimtelijk relevant voor dit plan, komen de consequenties van deze beleidsnota's aan de orde in hoofdstuk 4. Het gaat om de volgende beleidsnota's:

- Beleidsvisie Externe Veiligheid Werkendam (2010);
- Groenstructuurplan (2009);
- Landschapsbeleidsplan (2008);
- Gemeentelijk Rioleringsplan Werkendam 2010-2014 (2009);
- Kadernota Verkeer en Vervoer (2007);
- Waterplan Wekendam 2008-2015;
- Welstandsnota.
- Erfgoedverordening 2011

4. Randvoorwaarden

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan alle relevante planologische en milieuaspecten. Eventuele beperkingen voor het plan die hieruit voortvloeien, worden opgenomen in dit bestemmingsplan.

4.2 Wet milieubeheer en MER

Het bedrijf valt als akkerbouwbedrijf onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer. Er vinden geen bedrijfsactiviteiten plaats die MER beoordelingsplichtig zijn.

4.3 Geluid

Wet geluidhinder

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wet geluidhinder gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen die aandachtsgebieden voor mogelijke geluidhinder begrenzen.

Volgens de Wet geluidhinder gelden voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen dan woningen en andere geluidsgevoelige objecten binnen de zone van een weg geluidswaarden die niet overschreden mogen worden.

Het plan leidt niet tot de oprichting van een nieuw geluidsgevoelig object. Een nader akoestisch onderzoek verkeerslawaai is niet noodzakelijk. De toegestane geluidsbelasting als gevolg van de bedrijfsactiviteiten (inclusief verkeer) worden geregeld binnen het Besluit landbouw milieubeheer. De geluidhinder voor de omgeving kan daarmee tot een aanvaardbaar niveau worden beperkt.

4.4 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in de onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen.

In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
2. Een project leidt - al dan niet per saldo- niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
3. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging
4. Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Voor een aantal projecten geldt de AmvB NIBM ('Niet in betekenende mate bijdragen'). Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan luchtverontreiniging, hoeven volgens het wetsvoorstel niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de

buitenlucht. Een veehouderij valt in deze categorie. Met behulp van de zogenaamde NIBM tool kan aannemelijk gemaakt worden dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt. Uitgaande van een toename van het aantal voertuigbewegingen met 10 per dag, waarvan 80% vrachtverkeer, is de bijdrage van het extra verkeer niet in betekenende mate en is er geen nader onderzoek nodig.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		10
Aandeel vrachtverkeer		80,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,11
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate: geen nader onderzoek nodig		

Figuur 7 : berekening luchtkwaliteit met behulp van NIBM tool

4.5 Externe veiligheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen.

De locatie is niet gelegen binnen de invloedssfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt (zoals industrie vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen BEVI) volgens de Risicokaart van de Provincie Noord-Brabant. Ook is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving of buisleidingen met een toetsingszone. Geconcludeerd kan worden dat de uitbreiding van het bouwblok niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgedebied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

4.6 Brandveiligheid

Naar aanleiding van de vooroverleg reactie van het Brandweercluster Land van Heusden en Altena, is een nadere uitwerking gegeven van aspecten met betrekking tot brandveiligheid. Dit heeft betrekking op de volgende aspecten:

- bereikbaarheid brandweer via de openbare weg: een door de brandweer te gebruiken toegang van de gebouwen moet tot op een afstand van maximaal 40 meter te benaderen zijn met brandweervoertuigen. Een opstelplaats voor een blusvoertuig moet een minimale breedte hebben van 4 meter en een minimale lengte van 10 meter. Gezien de situering van de gebouwen ten opzichte van de openbare weg, is in dit geval de opstelplaats op de openbare weg gelegen en wordt voldaan aan bovenstaande regelgeving. Er zijn geen nadere eisen van toepassing.

- Brandweezorgnorm: bij brand geldt in dit geval volgens het Dekkingsplan een opkomsttijd van maximaal 12 minuten. De opkomsttijd voor deze locatie bedraagt circa 11 minuten. Hiermee wordt voldaan aan deze eis.
- Bluswatervoorzieningen: nabij de locatie dienen voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig te zijn. Op de hoek Zandsteeg-Dwarssteeg is een primaire bluswatervoorziening aanwezig in de vorm van een ondergrondse brandkraan (80 mm leiding). Een secundaire bluswatervoorziening is niet aanwezig. In overleg met de brandweer is besloten om een bluswatervoorziening te realiseren in de vorm van een geboorde put en een ondergrondse brandkraan met een capaciteit van 60 m³/uur. Tezamen met de voorziening op de hoek Zandsteeg-Dwarssteeg is daarmee voldoende bluscapaciteit aanwezig. De aanleg van deze bluswatervoorziening wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst. De situering van de bluswatervoorzieningen is opgenomen in het inrichtingsplan.
- Externe veiligheid: het plangebied bevindt zich niet in een aandachtsgebied met betrekking tot de externe veiligheid. Er zijn in dit kader geen nadere eisen van toepassing.

4.7 Bodem

Bij functiewijzigingen is in de planologische procedure van belang dat de beoogde functiewijziging plaats kan vinden op een locatie waar de milieuhygiënische bodemgesteldheid dit toelaat. De Woningwet staat niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond. Vooraf dient nagegaan te worden of er aanwijzingen zijn voor de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging op de bouwlocatie.

Aangezien het plan ziet op de bouw van een opslagruimte waar mensen gemiddeld minder dan 2 uur per dag verblijven is er geen verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

4.8 Water

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterhuishoudingsplan Noord-Brabant, Waterbeheerplan Waterschap Rivierenland, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21^e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in dit deel van Werkendam is in handen van het Waterschap Rivierenland.

Het plangebied valt onder het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Het beleid van het Waterschap volgens het Waterbeheerplan 2010- 2015 is gericht op duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap onder andere de volgende beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water in het landelijk gebied:

- voldoende en schoon water;
- beperken van schade door wateroverlast of watertekort
- waterneutraal inrichten;

Voldoende en schoon water

Inrichting en beheer van het landelijk gebied moet worden afgestemd op de voor het landgebruik gewenste watercondities. Dit betekent dat ontwikkelingen zijn afgestemd op een optimale grond- en oppervlaktewaterstand en voldoende aan- en afvoerwater. De waterkwaliteit moet bovendien voldoen aan (Europese) normen voor de chemische, ecologische en biologische waterkwaliteit van oppervlaktewateren.

Beperken van schade door wateroverlast of watertekort

Door het veranderende klimaat en de daarmee gepaard gaande toename of afname van regenwater kan wateroverlast ontstaan. Voor het hele gebied van het Waterschap betekent dit een toename van de waterbergingscapaciteit in natte perioden en het vasthouden en verdelen van water in droge perioden.

Waterneutraal inrichten

Onttrekkingen van grondwater en infiltraties moeten duurzaam zijn en negatieve effecten voor menselijke consumptie, het grondwaterevenwicht en de grondwaterstand -en stroming moeten zoveel mogelijk worden beperkt.

4.8.1 De voorgenomen ontwikkeling

Het plan is om een nieuwe opslagloods te bouwen van circa 860 m² en circa 200 m² verharding (erf). Per saldo is er een toename van circa 1000 m² van verhard oppervlak. Er is geen compensatie nodig omdat er sprake is van een vrijstelling van 1500 m². Voor dit plan is een waterparagraaf opgesteld ten behoeve van de te voeren procedure om de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

Voor alle waterhuishoudkundige maatregelen waarvoor in het kader van de Keur een ontheffing moet worden aangevraagd, zal deze, indien noodzakelijk, aangevraagd dienen te worden bij Waterschap Rivierenland.

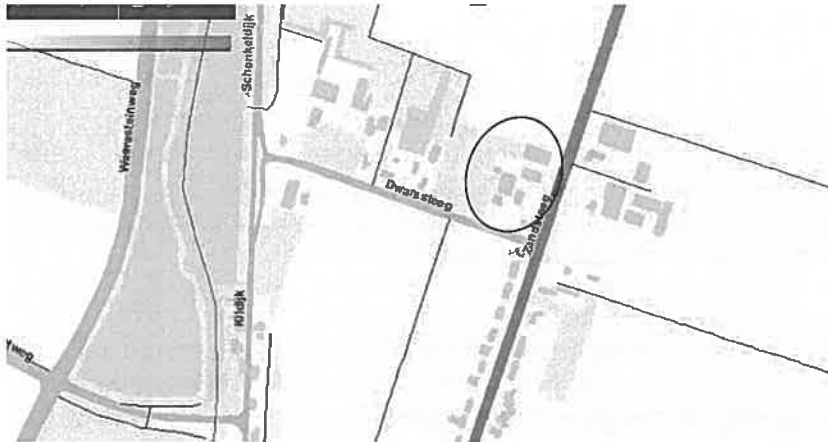
Algemene waterhuishoudkundige situatie

De omgeving is gelegen binnen het stroom- en afwateringsgebied van Altena. De belangrijkste watergang in de omgeving is de Bakkerskil, ten westen van het plangebied. Het oppervlaktewater watert af naar de vliet die ten oosten van de Kildijk loopt. Deze vliet watert in noordelijke richting af en komt uiteindelijk bij Sleeuwijk in de Merwede uit.

Aan de westzijde van het plangebied is een B-watergang gelegen die, net voor het einde van het perceel, overgaat in een B-bermsloot. Het onderhoud van de B-watergang wordt uitgevoerd door de aanliggende eigenaren. Het waterschap is verantwoordelijk voor het onderhoud van de B-bermsloot.

De omgeving van de locatie heeft grondwatertrap VI met een gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) tussen de 80 en 100 cm beneden maaiveld. De locatie is gelegen op kalkhoudende poldervaaggrond (bodemtype Rn95A, zeekleigronden; zware zavel en lichte klei).

Binnen het plangebied spelen geen waterkeringsaspecten. Voor de werken is geen Keurontheffing noodzakelijk. De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een regionaal waterbergingsgebied of reserveringsgebied waterberging (Verordening Ruimte). De planlocatie is evenmin gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied. De locatie is aangesloten op het rioleringsstelsel (een gemengde vrijvalriolering).



Figuur 8 : Waterhuishoudkundige situatie in de omgeving (bron: Wateratlas Provincie Noord-Brabant)

Het beleid van Waterschap Rivierenland is gericht op duurzaam omgaan met water. De uitwerking van deze beleidsuitgangspunten komt hierna aan de orde.

- *Voldoende en schoon water;*

Het hemelwater dat op daken en erfverharding valt wordt in de huidige situatie afgevoerd via kolkjes en via rechtstreekse afvloeiing naar de bermsloot langs de Zandsteeg. Ter plaatse van waar de nieuwe loods gebouwd gaat worden is nu agrarisch bouwland. Het water dat hier valt dringt rechtstreeks de bodem in. In de toekomstige situatie wordt het schone hemelwater dat op het dak valt van de nieuwe schuur naar de sloot geleid. Er verdwijnt van het dakoppervlak geen schoon hemelwater in het riool. Het water dat op de erfverharding valt vloeit af via kolkjes naar de sloot aan de Zandsteeg.

Verder is van belang dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom dient gebruik gemaakt te worden van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen. In het kader van de ruimtelijke ordeningsprocedure zijn dergelijke zaken echter niet te regelen. Dit dient via de omgevingsvergunningprocedure gedaan te worden.

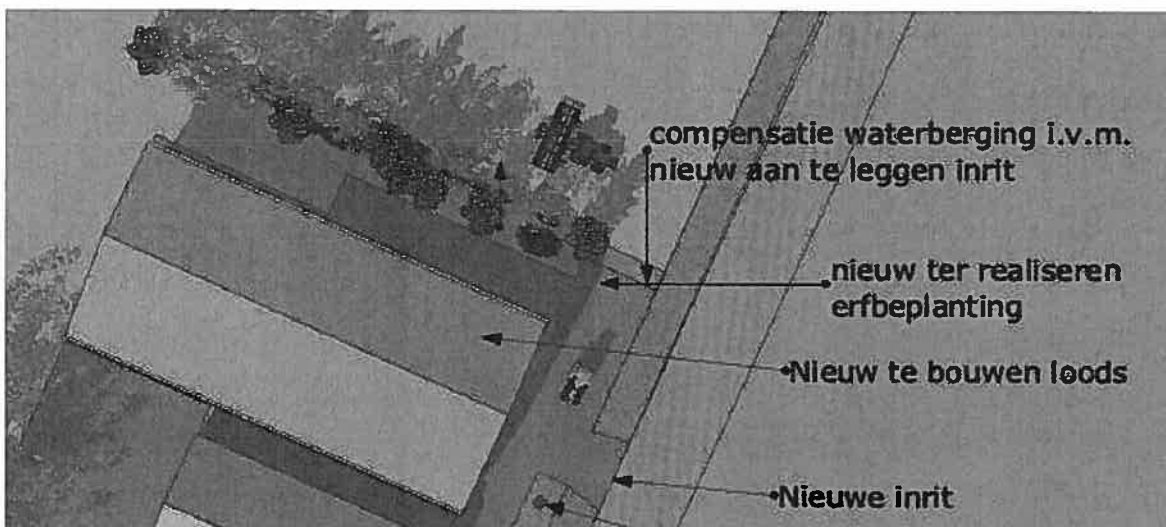
- *Beperken van schade door wateroverlast of watertekort*

Het waterschap heeft voor HNO een normering voor het gehele beheersgebied van het waterschap, die gehanteerd wordt voor alle watertoetsplichtige plannen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de oppervlaktewaterstand en –stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en –stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich hydrologisch neutraal te voltrekken. Toename van verhard oppervlak dient daarom gecompenseerd te worden.

De benodigde ruimte voor compenserende waterberging wordt berekend op basis van maatgevend regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging. Als gevolg van de ontwikkeling van het plan neemt het verhard oppervlak toe met 1000m². Volgens de beleidsregels Keur mag eenmalig 1500m² vrijstelling toegepast worden in het buitengebied. Aangezien het bouwplan kleiner is wordt er geen compensatie vereist.

Aan de orde is ook dat door de aanleg van een nieuwe inrit aan de Zandsteeg die over de watergang gaat. Omdat het hier om een ontsluiting over een B-bermsloot gaat is deze vergunningplichtig. De nieuwe inrit betekent een verlies aan berging, welke gecompenseerd dient te worden. De nieuwe inrit heeft een ruimtebeslag van circa 20 m². Het verlies aan

waterberging wordt één op één gecompenseerd door de aanleg van extra waterberging aan de Zandsteeg op de perceelsgrens, zie bijgevoegde situatie.



Figuur 9 : situering compensatie waterberging

- *Waterneutraal inrichten;*

Gezien de hydrologische situatie ter plaatse en de gemiddeld hoogste grondwaterstand is infiltratie van schoon hemelwater geen reële optie. Het water zal dan ook afgevoerd worden.

Conclusie

Met het plan kan voldaan worden aan de uitgangspunten van het waterschap voor duurzaam omgaan met water.

4.9 Flora en Fauna

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van beschermde gebieden (Natura 2000 gebieden en Beschermde natuurmonumenten) van belang. In de directe omgeving van het plangebied (tot 10 km) bevinden zich de Natura2000 gebieden: Habitatrichtlijngebied en Vogelrichtlijngebied 'de Biesbosch' (circa 300 meter), Habitatrichtlijngebied 'Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem' (circa 7 kilometer). Er bevinden zich geen overige Natuurbeschermingswetgebieden in de omgeving (<10 kilometer). De Bakkerskil is behalve als Natura2000 gebied (Biesbosch), ook onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het plan betreft uitbreiding van bebouwing, aansluitend op bestaande bebouwing binnen intensief gebruikt cultuurland. Het plangebied bevindt zich buiten de EHS en de zoekgebieden EHS. Gezien de afstand tot het plangebied, de kleine schaal en aard van de uitbreiding en de aard van de natuurwaarden (natte natuur) zijn er geen significante effecten

te verwachten op het Natura2000 gebied en de EHS als gevolg van dit plan.



Figuur 10 : situering t.o.v. Natura2000 gebied Biesbosch (Ministerie van ELI)

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Per 22 februari 2005 is een nieuwe AmvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

- beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.
- beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.
- beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

De locatie is gelegen in het agrarische buitengebied. Er zijn inventarisatiegegevens beschikbaar van het Natuurloket (km vak 122-421). Deze gegevens zijn afkomstig uit de onderzoeksperiode 1990-2010 en 2000-2010. De inventarisatiegegevens zijn grofmazig (kilometerhokken), maar volstaan wel om een eerste indruk te verkrijgen over de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten. Uit deze gegevens blijkt het volgende.

- Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat er 3 beschermde plantensoorten voorkomen in het betreffende kilometervak welke worden beschermd volgens niveau 1 van de Flora- en faunawet. Aangezien de gronden waar de uitbreiding plaatsvindt intensief agrarisch worden gebruikt kan er vanuit gegaan worden dat er zich in het

plangebied zelf geen beschermde planten bevinden vanwege het ontbreken van geschikte biotopen.

- Zoogdieren: Binnen het kilometervak leven en foerageren 5 algemeen beschermde soorten (beschermingsniveau 1). Dit zijn waarschijnlijk algemene soorten zoals Veldmuis en Egel. Voor algemeen beschermde soorten is geen ontheffing nodig op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet. Aangezien er geen gebouwen of bomen gesloopt of gerooid zullen worden, heeft de voorgenomen ontwikkeling geen effect op beschermde soorten als eekhoorn of vleermuis.
- Vogels: Alle in Nederland voorkomende vogelsoorten zijn wettelijk beschermd. Vanwege het ontbreken van een gedragscode vallen alle vogelsoorten onder de Flora en faunawet. Bij de planontwikkeling dient derhalve rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van beschermde broedvogels. Voor de planontwikkeling hoeven geen bomen of struiken gerooid te worden die mogelijk als broed- of verblijfplaats voor vogels zou kunnen dienen.
- Amfibieën, reptielen, vissen: in het betreffende kilometerhok zijn waarnemingen gedaan van deze soortgroepen. In het plangebied zullen deze echter niet voorkomen vanwege het ontbreken van oppervlaktewater ter plaatse.

122-421	vaatplanten	mossen	korstmossen	paddenstoelen	zoogdieren	vogels	amfibieën		
Rode-Lijstsoorten					1	16			
Pflaet soorten tabel 1	3				5		2		
Pflaet soorten tabel 2+3									
Pflaet vogels						69			
Nrf soorten bijlage II									
Nrf soorten bijlage IV									
aantal soorten	225	22			5	69	2		
voedselgehalte onderzoek	onbepaald	redelijk	niet	niet	slecht	slecht/redelijk	slecht		
onderzoekperiode	1990-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010		
	reptielen	vissen	dagvlinders	macronachtvlinders	micronachtvlinders	loelien	springhanen en krekels	overige ongewervelden	zeeorganismen
						1			
	1								
	1								
	3	8	1		15	1			
niet	slecht	goed	slecht	niet	goed	slecht	niet	niet	
2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	

Figuur 11 : Rapportage Natuurloket, kilometervak 122-421



Figuur 12 : Kilometervak 122-421

Het plan leidt tot diverse handelingen en werkzaamheden die mogelijk consequenties kunnen hebben voor beschermde soorten. Dit betreft: het bouwrijp maken van het terrein (vergraven, egaliseren, ophogen), het aanleggen van verhardingen en ondergrondse leidingen, het oprichten van bebouwing. In het kader van de Flora- en Faunawet dient inzicht gegeven te worden in de te verwachten effecten van deze ingrepen op beschermde soorten.

De werkzaamheden zullen leiden tot verstoring van (mogelijke) rust- en verblijfplaatsen van algemeen voorkomende soorten. Hiervoor geldt de algemene vrijstelling op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet. Wel geldt in het algemeen de zorgplicht. Het plan heeft ook mogelijk effecten op broedvogels.

Vanaf 2011 geldt een door het Ministerie van LNV goedgekeurde gedragscode Flora en faunawet voor werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en inrichtingen. Door de gedragscode toe te passen tijdens planvorming en realisatie worden negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op lokale beschermde soorten verkleind. De gedragscode gaat uit van zorgvuldig handelen. Aan dit zorgvuldig handelen dient invulling gegeven te worden volgens de uitgangspunten: het voorkomen van schade aan soorten, het beperken van schade en het preventief of achteraf ongedaan maken van schade aan beschermde plant- en diersoorten.

Werkzaamheden dienen zodanig worden uitgevoerd dat er geen overtredingen van de Flora- en Faunawet plaatsvinden met betrekking tot broedvogels. Om hieraan te voldoen moeten minimaal de volgende maatregelen genomen worden:

- werkzaamheden die leiden tot verstoring van broedende vogels (zoals het verwijderen van heggen, bomen en struiken) dienen buiten het broedseizoen (april-half juli) uitgevoerd te worden;
- mogelijke broedplaatsen van de verschillende aanwezige vogelsoorten dienen voor aanvang van het broedseizoen (begin april) ongeschikt gemaakt te worden. Dit om het broeden van vogels tijdens de bouwwerkzaamheden te voorkomen;
- voor aanvang van de bouwwerkzaamheden het plangebied geregeld controleren op broedende vogels en moet het broeden voorkomen worden.

Bij in achtneming van de hierboven genoemde voorwaarden kan voorkomen worden dat er overtreding van de Flora en Faunawet zal plaatsvinden. Verder kan aangenomen worden dat

alle in het plangebied voorkomende vogelsoorten buiten het broedseizoen voldoende mobiel zijn om zich te verplaatsen naar geschikt leefgebied in de omgeving. Ook bij werkzaamheden buiten het broedseizoen zal om deze reden geen overtreding van de verbodsartikelen 8 tot en met 12 van de Flora en faunawet plaatsvinden en is de verlening van een ontheffing mogelijk.

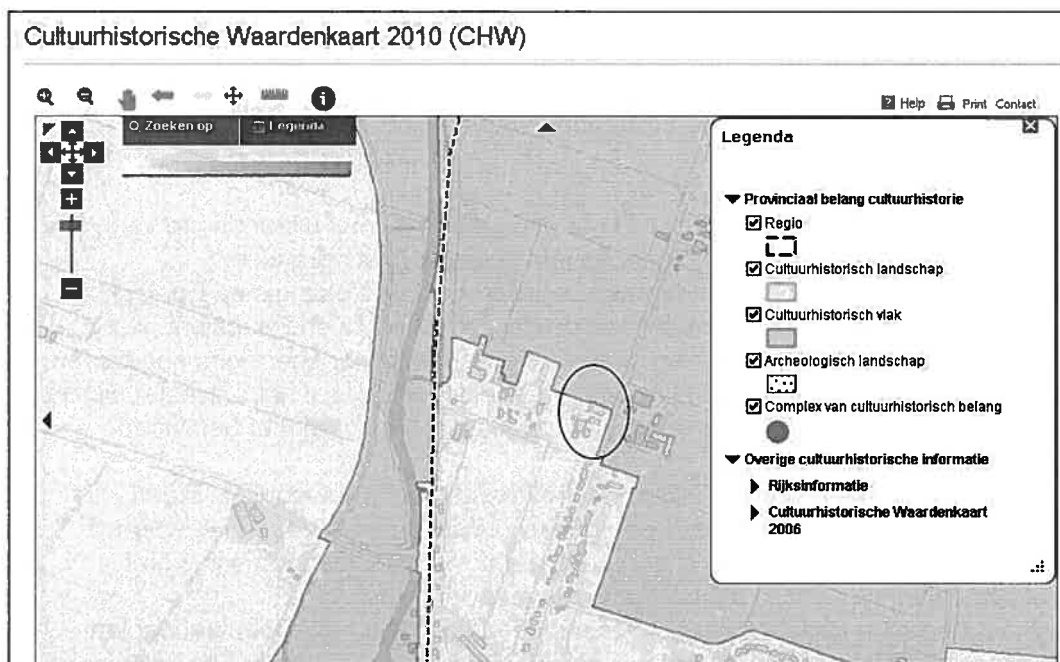
De aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied is, met uitzondering van vogels, niet waarschijnlijk. De uitbreiding vindt plaats op intensief gebruikt agrarisch cultuurlandschap. Mogelijk komen er algemene soorten voor als Veldmuis en Egel. Deze soorten vallen onder de algemene vrijstellingsregeling van de Flora en Faunawet. Het plangebied (cultuurlandschap) vormt geen geschikte omgeving voor specifieke soorten en aangezien er geen bebouwing gesloopt of bomen gerooid worden, zal het onwaarschijnlijk zijn dat de bouw van de nieuwe schuur eerder genoemde soorten negatief beïnvloed.

De aanleg van erfbeplanting zal ertoe leiden dat het leefgebied voor vogels in stand gehouden wordt. Deze ontwikkeling heeft een gunstig effect doordat er sprake is van toevoeging van landschapselementen in een gebied dat nu intensief agrarisch wordt gebruikt. Het erfbeplantingsplan is als bijlage toegevoegd. Verstoring van broedende vogels moet ook tijdens de uitvoer van het erfbeplantingsplan vermeden worden. Dit kan door het eventuele rooien van struiken buiten het broedseizoen plaats te laten vinden.

4.10 Cultuurhistorie en archeologie

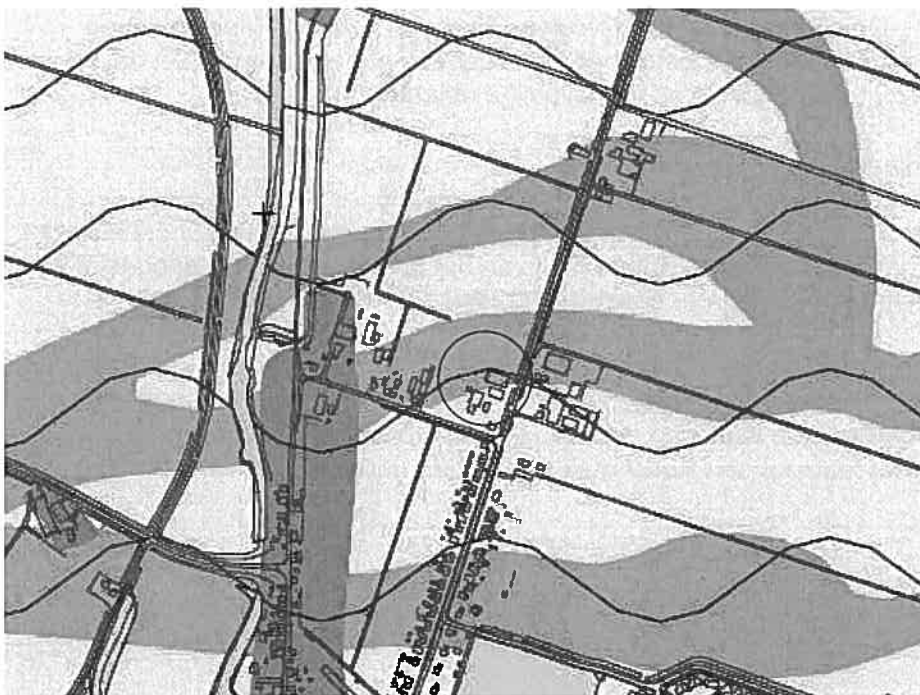
Op grond van de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 (CHW) van de provincie ligt het plangebied op de overgang naar een cultuurhistorisch landschap en cultuurhistorisch vlak. Het gaat daarbij om de inundatiegebieden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Dit gebied maakt deel uit van het Nationaal Landschap de Hollandse Waterlinie. Door ruilverkaveling is de oorspronkelijke structuur van het polderlandschap grotendeels verloren gegaan. De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap De Hollandse Waterlinie zijn de samenhang van forten, dijken, kaden en inundatiekommen, het groene en overwegend rustige karakter en de openheid. De regels in de Verordening Ruimte (artikel 7.6 en 7.7) zien er op dat deze kernkwaliteiten behouden blijven. Ten noorden van het plangebied ligt het vestingwerk Fort aan de Bakkerskil. Dit voormalige fort ligt op een afstand van circa 1000 meter van het plangebied.

Het betreft in dit geval een relatief kleinschalige ruimtelijke ontwikkeling die noodzakelijk is voor de ontwikkeling van een gebiedseigen bedrijf, een akkerbouwbedrijf. De autonome ontwikkeling van dergelijke agrarische bedrijven leidt niet tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationale Landschap. Dit wordt bewerkstelligd door aansluitend aan de bestaande bebouwing te bouwen waardoor de open ruimte zo weinig mogelijk wordt aangesneden. Door de grote afstand ten opzichte van het voormalige fort vindt er geen aantasting plaats van de zichtrelatie naar dit cultuurhistorisch object.



Figuur 13 : Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 provincie Noord-Brabant

De gemeente Werkendam beschikt over een Erfgoedverordening uit 2011 waarin de bescherming van de cultuurhistorische objecten en het archeologiebeleid is vastgelegd. Volgens de Archeologische beleidsadvieskaart bevindt het plangebied zich op de grens van gebieden met een lage en middelhoge archeologische verwachtingswaarde. In laatstgenoemde gebieden is het beleid gericht op behoud van de bestaande situatie. Voor ruimtelijke ingrepen in gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde geldt een ondergrens van 1,5 m beneden maaiveld en een omvang van 100 m². Door deze ligging heeft er een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek plaatsgevonden om de kans te bepalen naar de waarschijnlijkheid dat er zich binnen het plangebied archeologische resten bevinden. De bouw van de schuur leidt tot grondwerkzaamheden tot een diepte van 0,75 m beneden maaiveld ten behoeve van de fundering. De fundering wordt met heipalen gerealiseerd. De effectieve verstoringsdiepte bedraagt daarom bij 30 heipalen (circa 30 x 30 cm) niet meer dan $30 \times 0,09 = 2,7$ m². Daarmee wordt beneden de ondergrens gebleven van 100 m². Een nader archeologisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Wel blijft de meldingsplicht voor vondsten op grond van artikel 53 van de Monumentenwet van kracht.



Figuur 14 : Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart Erfgoedkaart gemeente Aalburg en Werkendam

4.11 Verkeer

De Dwarssteeg en Zandsteeg zijn lokale wegen zonder stroomfunctie (60 km). De locatie wordt ontsloten via deze wegen. Ontsluiting van het bedrijf vindt plaats via bestaande in- en uitritten aan de Zandsteeg en Dwarssteeg. Het plan leidt niet tot een verdere intensivering van de functie. Ten behoeve van de ontsluiting van de nieuwe loods en om de bereikbaarheid van de bestaande gebouwen in stand te houden, wordt een nieuwe inrit gerealiseerd aan de Zandsteeg ter hoogte van de nieuwe loods.

Gesteld kan worden dat het plan inpasbaar is binnen het lokale verkeersbeeld. Er behoeven geen structurele aanpassingen van infrastructuur plaats te vinden. Volstaan kan worden met de bestaande infrastructuur. Er zijn geen structurele aanpassingen of uitbreidingen van technische infrastructuur noodzakelijk. Alle benodigde technische infrastructuur is aanwezig waarop aangesloten kan worden. Deze hebben voldoende capaciteit.

4.12 Milieuhinderlijke bedrijvigheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet voorkomen worden dat de uitbreiding van het bedrijf mogelijk kan leiden tot aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving. Om dit te voorkomen wordt gebruik gemaakt van het principe van milieuzonering. Dit houdt in dat er tussen bedrijven en gevoelige objecten zoals woningen voldoende afstand in acht wordt genomen. Als leidraad voor het bepalen van de in acht te nemen afstand wordt de VNG brochure: Bedrijven en milieuzonering gehanteerd. Aan de hand van de aard van de bedrijfsactiviteiten en de mogelijke hinderaspecten is een lijst samengesteld met indicatieve richtafstanden. Een akkerbouwbedrijf wordt aangemerkt als een grondgebonden vorm van landbouw. Op grond van de VNG brochure dient er een afstand van ten minste 30 meter in acht te worden genomen tussen akkerbouwbedrijven en woningen. Dit in verband met

geluid- en stofoverlast. De afstand tussen de nieuwe schuur en de meest nabij gelegen woning (agrarische bedrijfswoning Zandsteeg 61) bedraagt 35 meter. Hieruit volgt dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tot gevoelige objecten.

4.13 Kabels en leidingen

De omgeving is aangesloten op gangbare technische infrastructuur zoals nutsvoorzieningen (drukriolering, water, gas en elektra). De uitbreiding van het plangebied wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur. Hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

In de omgeving van het plangebied zijn geen zakelijke rechtstroken in verband met de aanwezigheid van ondergrondse leidingen die planologische bescherming behoeven. Gedurende de bouwaanvraag zal een KLIC- melding worden gedaan.

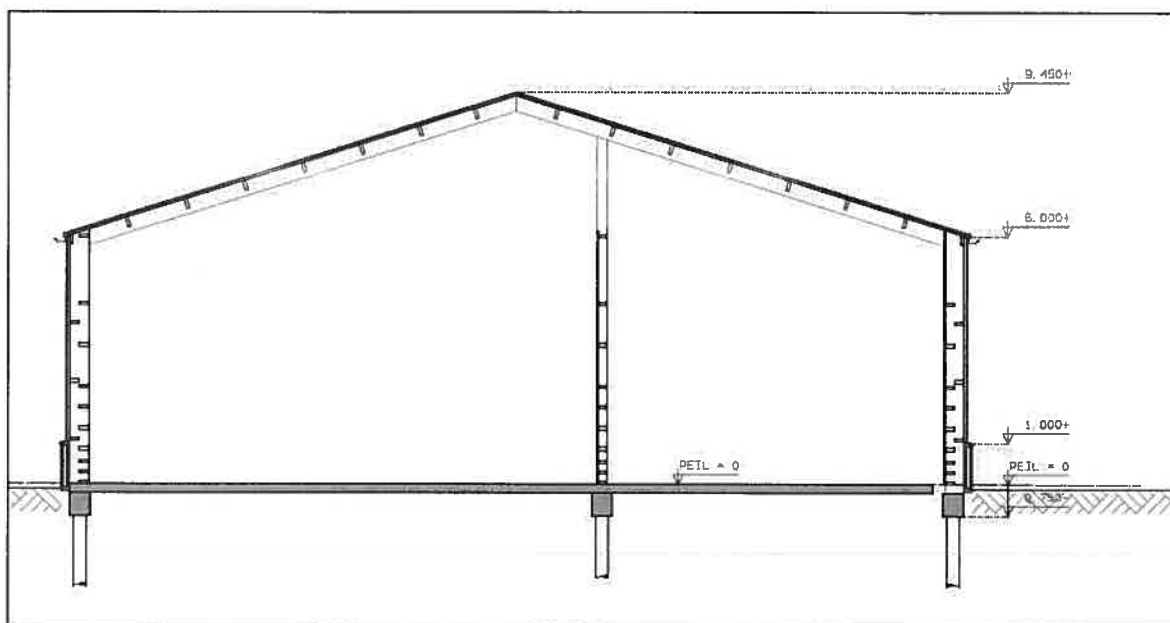
5. Planbeschrijving

5.1 Beoogde situatie

Het plan voorziet in de bouw van een nieuwe landbouwschuur aansluitend aan de noordzijde van de bestaande bebouwing. De nieuwe schuur wordt buiten het agrarische bouwblok gesitueerd aangezien daarbinnen geen ruimte meer is. De nieuwe schuur zal worden ingericht voor het drogen en de bewaring van uien in kisten. Ook kan de schuur gebruikt worden voor het opslaan en nadrogen van los gestorte wintertrawe. Verder zal de loods gebruikt worden voor de stalling van werktuigen, aangezien het machinepark in de loop der jaren is uitgebreid en met steeds grotere afmetingen. Hierdoor is er meer behoefte aan stallingsruimte.

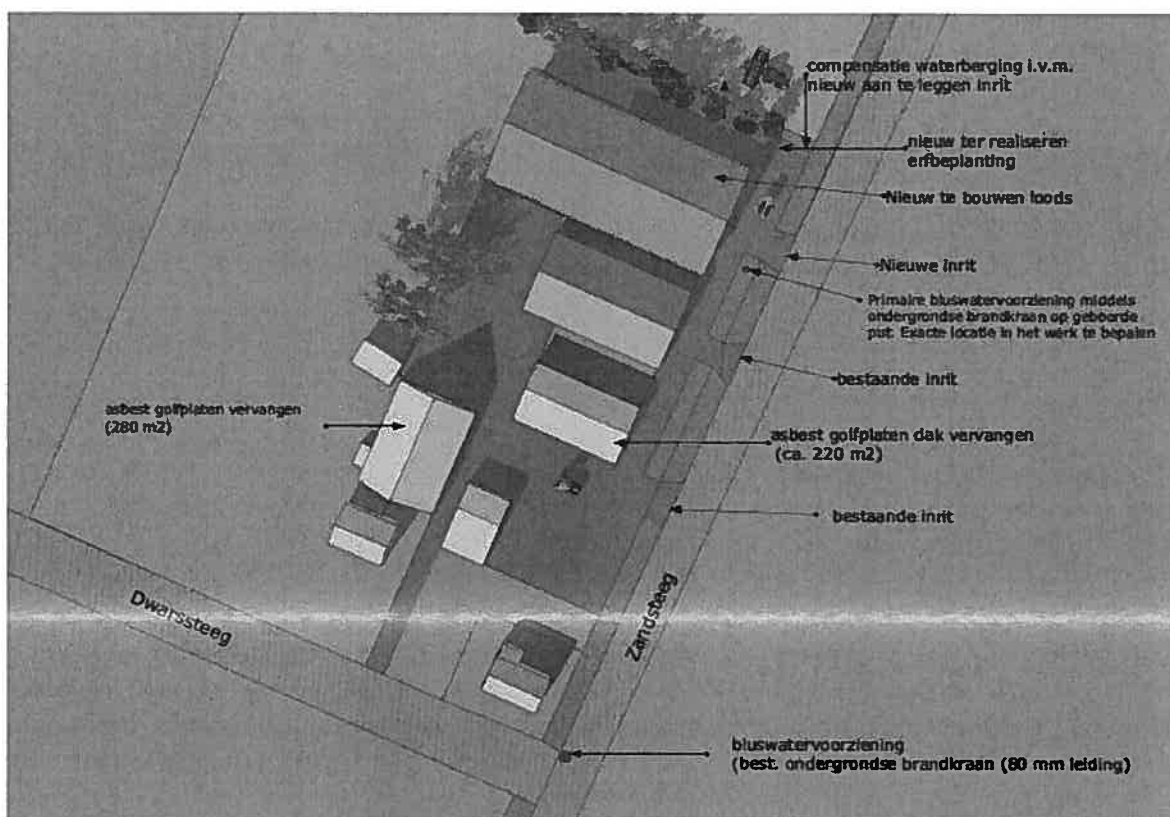
De nieuwe schuur krijgt een omvang van circa 860 m² (40 x 21,5 meter). De goothoogte bedraagt 6 meter en de nokhoogte bedraagt 9,45 meter. Deze hoogte is noodzakelijk om de loods efficiënt in te kunnen richten en benutten voor de opslag met kisten. Hiervoor zijn deze hoogtes noodzakelijk.

De agrarische functie van de locatie blijft behouden, evenals de aard van de agrarische bedrijfsvoering zijnde een volwaardig grondgebonden bedrijf. Over de noodzaak van de nieuwe schuur is positief geadviseerd door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (dd. 25 mei 2011).



5.2 Stedenbouwkundig plan

Bij het opstellen van het plan is ingespeeld op de bestaande indeling van het perceel en de actuele infrastructurele situatie. Het landschap in de omgeving van het plangebied wordt getypeerd als een open zeekele gebied. Dit is een open landschapsvorm met een rationeel verkaveld agrarisch cultuurlandschap en weinig bebouwing. De bestaande bebouwing is georiënteerd op de Zandsteeg. Na realisering van het plan ontstaat er een fictief agrarisch bouwvlak van circa 0,45 hectare.



Figuur 16 : Situering nieuwe schuur

Bebouwing:

De nieuwe bedrijfsbebouwing wordt gerealiseerd direct aansluitend aan de bestaande bebouwing. Daarbij wordt voldaan aan de principes van zuinig ruimtegebruik en concentratie van bebouwing. De nieuwe schuur is ontworpen in een op de omgeving aansluitende bouwstijl. De nokrichting van de nieuwe schuur is evenwijdig gepositioneerd aan bestaande bebouwing.

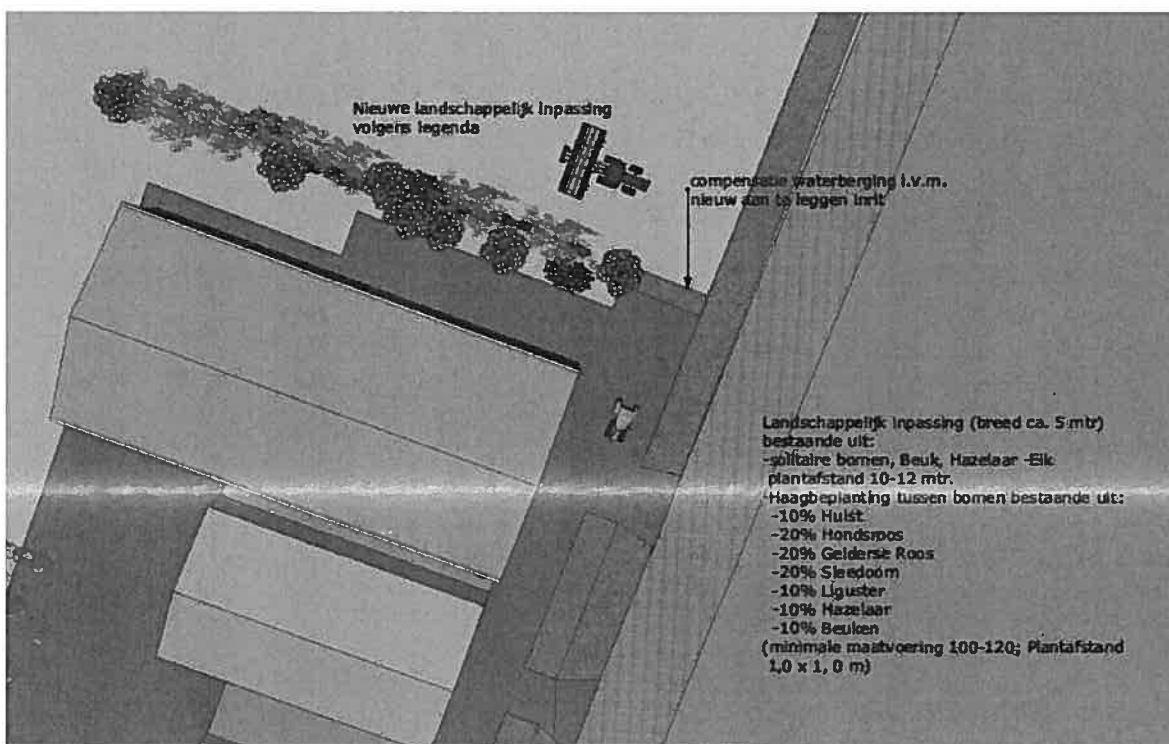
Ontsluiting:

Er wordt gebruik gemaakt van bestaande infrastructuur. Het bedrijf beschikt over een in- en uitrit aan de Zandsteeg. Er komt een nieuwe inrit op de Zandsteeg ter hoogte van de nieuwe schuur.

Landschappelijke inpassing:

Voor het plan is een erfbeplantingsplan opgesteld. Dit plan voorziet in het versterken van de landschappelijke structuur van het gebied door de aanleg van een singel met regio-specifieke vegetatie op de noordelijke perceelgrens.

Door landschappelijke inpassing, aansluiting bij bestaande bebouwingsvormen in de omgeving en ruimtelijke aansluiting op huidige bebouwing, leidt uitbreiding van de bedrijfsvoering niet tot onevenredige aantasting van het karakter van het landschap, passend bij het open agrarische cultuurlandschap en de hier aanwezige landschappelijke waarden.



Figuur 17 : nieuwe erfbeplanting

6. Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij bouwplannen, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeente besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Tussen gemeente en de initiatiefnemer wordt daartoe een zogenaamde anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie gesloten. In deze overeenkomst zijn bepalingen over onder meer de plankosten, grondexploitatie, landschappelijke inpassing, civieltechnische kosten en planschade tussen gemeente en initiatiefnemer opgenomen. Met deze overeenkomst is het verhaal van de kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Conclusie

Er is sprake van een uitvoerbaar plan omwille van de volgende redenen:

- tussen gemeente en initiatiefnemer is een planschade overeenkomst afgesloten, waarin door initiatiefnemer eventuele planschade voor zijn rekening zal worden genomen;
- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- de gronden waarop de bestemmingswijziging ziet zijn in eigendom van initiatiefnemer;
- er is niets gebleken van reële financiële, planlogische of maatschappelijke belemmeringen;
- overleg met het Waterschap Rivierenland heeft tot een positief advies geleid.

7. Overleg

7.1 Overleg andere bestuursorganen/ overlegpartners

Het plan is in het kader van het vooroverleg ter beoordeling aangeboden aan betrokken partijen. Dit betreft de provincie Noord-Brabant, Inspectie RO, Waterschap Rivierenland en de brandweer.

De volgende vooroverlegreacties zijn ontvangen. Deze zijn als bijlage toegevoegd.

Provincie Noord-Brabant

Reactie:

De provincie heeft een reactie gegeven bij brief van 12 maart 2012 (kenmerk C2064741/2906226). Door de provincie wordt aangegeven dat het plan op onderdelen in strijd is met de Verordening ruimte (Vr). Dit betreft het onderdeel 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. Uit het plan blijkt onvoldoende hoe invulling is gegeven aan dit provinciaal belang.

Verwerking reactie:

In de ruimtelijke onderbouwing is dit onderdeel verder uitgewerkt in paragraaf 3.2. Om aan de voorwaarde van kwaliteitsverbetering van het landschap te voldoen wordt in dit plan een aantal maatregelen genomen. De gemeente Werkendam beschikt nog niet over een toetsingskader voor kwaliteitsverbetering van het landschap. De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt als volgt ingevuld:

- aan de noordzijde van het perceel wordt een nieuwe beplantingstrook aangelegd bestaande uit solitaire bomen en begroeiing in de vorm van haagbeplanting;
- van twee bestaande bedrijfsgebouwen zijn/worden de asbest golfplaten verwijderd.

De kwaliteitsverbetering (landschappelijke inpassing, bouwkundige aanpassingen) is vastgelegd in het inrichtingsplan, behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing. Dit inrichtingsplan wordt opgenomen in de anterieure overeenkomst, waardoor de realisatie geborgd is. Op deze manier wordt tegemoet gekomen aan het verzoek van de provincie.

Waterschap Rivierenland

Reactie:

Door het waterschap is per email d.d. 28 maart 2012 een reactie gegeven op het plan. Het waterschap adviseert positief over het plan mits een aantal opmerkingen verwerkt worden. Dit betreft de volgende opmerkingen:

- status van een B-watgang benoemen aan de westzijde van het perceel;
- aangeven hoe compensatie plaatsvindt van het verlies van waterberging door de aanleg van een nieuwe inrit op een B-watgang.

Verwerking reactie:

De verwijzing naar de status van de B-watgang is opgenomen in de waterparagraaf. Met betrekking tot de compensatie van waterberging is het plan aangepast door op de noordelijke perceelsgrens een sloot te graven met eenzelfde bergingscapaciteit als die verloren gaat door de inrit (oppervlak van circa 20 m²).

Brandweercluster Land van Heusden en Altena

Reactie:

De brandweer geeft in haar reactie (12 maart 2012, kenmerk BRW2012019) een ruimtelijk advies over het plan. Daarin wordt geconstateerd dat de bereikbaarheid voor de brandweer via de openbare weg en de opkomsttijd akkoord zijn. Met betrekking tot de bluswatervoorzieningen wordt geconstateerd dat deze niet voldoen aan de hiervoor geldende normen.

Verwerking reactie:

Naar aanleiding van de reactie van de brandweer is een aparte paragraaf toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing inzake brandveiligheid. Hierin zijn de door de brandweer genoemde aspecten met betrekking tot brandveiligheid behandeld. Dit heeft geleid tot aanpassing van het plan door de aanleg van een nieuwe bluswatervoorziening op het perceel.

7.2 Overleg omwonenden en andere belangstellenden

Het plan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de ter inzage legging kan een ieder een zienswijze indienen.

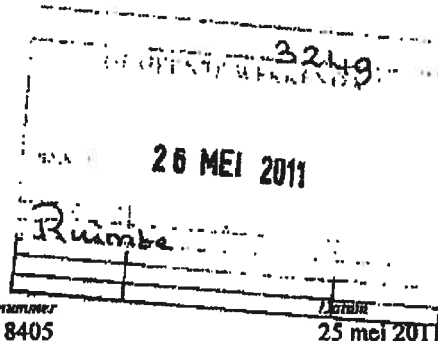
Bijlagen bij toelichting:

Bijlage :

Advies AAB d.d. 25-5-2011

ADVIESCOMMISSIE
Agrarische Bouwaanvragen

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Werkendam
Postbus 16
4250 DA WERKENDAM



Uw kenmerk
2496, N. de Krijzer

Behandeld door
H. Gerlings/TS

Ons nummer
BA 8405

Onderwerp

Datum
25 mei 2011

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 20 april 2011, inzake het verzoek van de heer A. Koekoek, Dwarssteeg 10 te Nieuwendijk, delen wij u het volgende mede.

Op basis van overleg met de aanvrager, de door uw gemeente toegezonden stukken en nader onderzoek komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen. De heer A. Koekoek exploiteert samen met zijn echtgenote W. Koekoek-de Vink aan de Dwarssteeg 10 te Nieuwendijk op een vestigingskavel van 6¼ ha een agrarisch bedrijf.

De bedrijfsbebouwing omvat een bedrijfswoning, een karakteristieke landbouwschuur van 14 x 20 meter (jaren dertig), een werktuigenberging van 12 x 20 meter (bouwjaar 1978), een loods van 16 x 30 meter (bouwjaar 1997), een garage/berging van 7 x 14 meter en een schaphok.

De schuur uit de jaren dertig heeft een hoge kapconstructie en een zoldergedeelte voor opslag. Het gebouw is primair in gebruik als werktuigenberging.

De loods uit 1997 betreft een aardappelbewaarplaats met bovengrondse luchtkanalen en buitenluchtkoeling. Hierin wordt circa 800 ton product bewaard en kunnen voorin enkele andere zaken vorstvrij worden opgeslagen.

In het oogstseizoen van de uien kunnen deze deels worden drooggeblazen en kortdurend worden opgeslagen in de werktuigenberging.

Het bedrijf beschikt jaarlijks over circa 56 ha cultuurgrond waarvan 40 ha eigendom, 8 ha vaste pacht en het overige losse huurgrond. Het teeltplan bestaat dit jaar uit 13 ha consumptie aardappelen, 1 ha pootgoedteelt, 18 ha wintertarwe, 7 ha cichorei, 7 ha suikerbieten, 5½ ha zaaivelden en 3 ha stamslabonen. Aan huis is 1 ha grasland gelegen voor de beweiding met schapen.

De grond varieert van 20 tot 40% afslibbaar, leent zich daardoor voor een groot aantal teelten en beschikt over een goed vochthoudend vermogen.

De aanvrager zelf beschikt over een aantal werktuigen zoals trekkers, grondbewerkingswerktuigen, kipper, veldspuit, beregeningshaspel, combine en diversen.

De mechanisatie ten behoeve van de aardappelen (inclusief inschuurlijn) en de uien, en het zaaien van de hieten is ondergebracht in een samenwerkingsverband met een collega.

hoofkadres:
Pettelaarpark 1
's-Hertogenbosch

postadres:
Postbus 1153
5200 BE 's-Hertogenbosch

www.AABbrabant.nl
info@AABbrabant.nl

Op al onze diensten zijn eigenaars aansprakelijk voor schade, die zijn geleden door de Gemeente van Nieuwendijk te Werkendam. De aansprakelijkheid hiervan aan een particulier is beperkt.

Tel. (073) 617 55 20

Fax (073) 614 99 91

ABN-AMRO 42.99.52.457

het verzoek van betrokkenen omvat de vergroting van het bouwblok. Het onderliggende bouwplan is een loods van 20 x 40 meter. Een gedeelte hiervan zal worden ingericht voor het drogen en de bewaring van uien in kisten. Verder overweegt de aanvrager hierin de wintertarwe losgestort of in een silo op te slaan en inrichting aan te brengen voor het eventueel nadrogen ervan. Verder zal de loods gebruikt worden voor de stalling van werktuigen.

Voorgelicht werd dat in de huidige bedrijfsvoering de opbrengst van de uien grotendeels rechtstreeks op het veld wordt geleverd, evenals de wintertarwe. Hoewel met name het rechtstreeks afleveren van wintertarwe gebruikelijk is, verwacht de initiatiefnemer financieel voordeel van de kortdurende opslag ervan. De te bouwen uienopslag zal worden ingericht voor de meer langdurige opslag. Aangegeven werd dat in de loop der jaren het werktuigenpark enigszins is uitgebreid en dat de schaal grootte van de werktuigen geleidelijk aan toeneemt. De aanvrager verwoordde de ambitie om op termijn het areaal cultuurgrond uit te breiden.

Op basis van de voorgaande bevindingen komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende conclusie. Aan de Dwarssteeg 10 te Nieuwendijk wordt een volwaardig agrarisch bedrijf geëxploiteerd. Het ingediende verzoek betreft de vergroting van het bouwblok ten behoeve van de bouw van een loods.

De Adviescommissie heeft de bedrijfsvoering aan de Dwarssteeg 10 afgezet tegen de beschikbare bebouwing. Hiernit blijkt dat op grond van de actuele bedrijfsvoering de gevraagde uitbreiding van het bedrijfsvloeroppervlak kan worden verantwoord en dat deze bedrijfsuitbreiding de bedrijfseconomische parameters van de bedrijfsvoering ten goede komt.

Telet hierop, alsmede getoet op de agrarisch-technische aspecten van de bedrijfsvoering, is de Adviescommissie van oordeel dat de bedrijfseconomische noodzaak van de uitbreiding kan worden onderschreven.

Het tweede deel van uw vraagstelling betreft de gevolgen in het geval uitbreiding van de bedrijfsbebouwing niet tot de mogelijkheden behoort. In dat geval zal, zoals eerder gesteld, het bedrijfsrendement op een lager niveau bevinden. Niet gesteld kan echter worden dat het voortbestaan van de bedrijfsvoering bij het niet uitbreiden van de bedrijfsbebouwing vooralsnog in gevaar komt of dat het niet uitbreiden van de bebouwing dermate onevenredige nadelen oplevert dat voortzetting van de bedrijfsvoering als volwaardig agrarisch bedrijf niet is langer gewaarborgd.

Door uw gemeente wordt aangegeven dat het bedrijf is gelegen in de bebouwde kom van de kern Nieuwendijk en dat afgewogen dient te worden of deze locatie de geschikte locatie is voor dit agrarisch bedrijf.

Dit betreft de afweging tussen de agrarisch-technische noodzaak voor uitbreiding en de argumenten vanuit optiek van ruimtelijke ordening om geen ontwikkelruimte te bieden aan de bedrijfsvoering. Deze integrale afweging behoort tot de competentie van uw College.

Vraag ontvangen wij een kopie van het schrijven van de gemeente, waarin de genomen beslissing aan de aanvrager wordt medegedeeld.

Hoogachtend,

Bijlage :
Vooroverleg reacties

Waterschap Rivierenland

Van: Jager, Hendrika [mailto:H.Jager@wsrl.nl]

Verzonden: woensdag 28 maart 2012 13:43

Aan: Natasja de Keijzer

Onderwerp: RE: Ruimtelijke onderbouwing Dwarssteeg 10 te Nieuwendijk

Ruimtelijke consequenties

Er wordt een nieuwe opslagloods gebouwd van circa 860 m2 en voorziet de ontwikkeling in circa 200 m2 erfverharding. Per saldo is er sprake van een toename van circa 1000 m2 van verhard oppervlak. Er is geen compensatie nodig omdat er sprake is van een vrijstelling van 1500 m2. Voor dit plan is een waterparagraaf opgesteld ten behoeve van de te voeren procedure om de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. Binnen het plangebied spelen geen waterkeringsaspecten.

Algemene waterhuishoudkundige situatie

Aan de westzijde van het plangebied is een B-watergang gelegen die, net voor het einde van het perceel, overgaat in een B-bermsloot. Het onderhoud van de B-watergang wordt uitgevoerd door de aanliggende eigenaren. Het waterschap is verantwoordelijk voor het onderhoud van de B-bermsloot. Wij vragen u de tekst hierop aan te passen.

Voorgenomen ontwikkeling

Het effect van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem wordt slechts ten dele beschreven. Zo is er sprake van een nieuwe inrit over de watergang. Omdat het hier om een ontsluiting over een B-bermsloot gaat is deze vergunningplichtig. De nieuwe inrit betekent een verlies aan berging welke gecompenseerd dient te worden. Geef aan om hoeveel bergingsverlies het gaat en op welke locatie deze wordt gerealiseerd.

Conclusie

Wij adviseren positief over het plan, mits bovenstaande opmerkingen worden verwerkt.

Wij verzoeken u aan te geven op welke wijze onze opmerkingen worden verwerkt in het plan. Daarnaast verzoeken wij u het waterschap te betrekken bij de verdere procedure van het plan en de planning hiervan aan te geven.

*Voor de uitvoering van het plan is een watervergunning van het waterschap vereist. In deze watervergunning kunnen nadere technische eisen aan uw plan gesteld worden. De initiatiefnemer kan hierover contact opnemen met het secretariaat van de afdeling Vergunningen van ons waterschap. Zij zijn bereikbaar via e-mailadres secretariaat-afdelingvergunningen@wsrl.nl en telefoonnummer (0344) 64 94 94. Vermeld hierbij het nummer van het locatiedossier **LC-2009-052418**.*

Als u nog vragen heeft over deze brief, kunt u contact opnemen met Hendrika Jager, telefoonnummer (0344) 64 92 74, e-mailadres h.jager@wsrl.nl.

Mocht je nog vragen hebben dan weet je me te vinden.

Met vriendelijke groet,

H. Jager

Accountmanager Plannen West
Team Plannen West
Afdeling Plannen

T: (0344) 64 92 74
M: 06 231 127 70
E: h.jager@wsrl.nl

Waterschap Rivierenland Bezoekadres:
Postbus 599 De Blomboogerd 1
4000 AN Tiel 4003 BX Tiel

Waterschap Rivierenland hanteert servicenormen.
Voor routebeschrijving en informatie: www.waterschaprivierenland.nl

Waterschap Rivierenland hecht veel waarde aan privacy. We gaan zorgvuldig om met persoonsgegevens.
De informatie in dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan vertrouwelijk zijn. Is dit bericht niet voor u bestemd, neemt u dan contact op met de afzender.

Sta een moment stil bij het milieu – print dit bericht alleen als het nodig is.

Het college van burgemeester en wethouders van Werkendam
Postbus 16
4250 DA WERKENDAM



Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-omgevingsvergunning 'Dwarsteeg 10'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-omgevingsvergunning 'Dwarsteeg 10'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe de omgevingsvergunning zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciale ruimtelijke beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

De omgevingsvergunning ziet op de bouw van een loods van 860m² bij een grondgebonden agrarisch bedrijf in het buitengebied ten noorden van de kern Nieuwendijk. De locatie behoort tot 'Agrarisch Gebied' op grond van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011.

Provinciaal beleidskader

De provincie legt de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vast in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO). Tegelijkertijd zijn de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen vastgelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 (Vr), die op 17 december 2010 door Provinciale Staten is vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking is getreden. Inmiddels heeft het ontwerp van de 'Wijziging Verordening ruimte, actualisatie - I', met ingang van 17 november 2011 ter inzage gelegd. De Vr vormt het provinciaal toetsingskader voor ruimtelijke plannen.

Provinciale belangen

In de Vr zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in thema's. Ten aanzien van het volgende thema zijn wij van mening dat de omgevingsvergunning (op onderdelen) in strijd is met de Vr. In deze vooroverlegreactie gaan wij hier nader op in.

Datum

12 maart 2012

Ons kenmerk

C2064741/2906226

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

F.M. Jeths

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 680 88 25

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

fjeths@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treinloods.



Thema Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

Een hoofduitgangspunt in de Vr ten aanzien van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, betreft 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'.

Datum

12 maart 2012

Ops kenmerk

C2064741/2906226

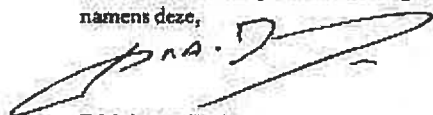
Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap bepaalt de Vr in artikel 2.2 dat wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot nieuw ruimtebeslag, er feitelijk, juridisch en financieel wordt verzekerd dat deze ontwikkeling leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze zorgplicht geldt voor iedere ruimtelijke ontwikkeling binnen de aanduiding agrarisch gebied en groenblauwe mantel. Ook ruimtelijke ontwikkelingen die mogelijk zijn op grond van omgevingsvergunningen (afwijken van de gebruiks- en bouwregels) en wijzigingsbevoegdheden zijn onderworpen aan deze zorgplicht.

Wij constateren dat sprake is van een relevante ruimtelijke ontwikkeling. Inmiddels is de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap (de rood-met-groen koppeling)' op 1 november 2011 vastgesteld door Gedeputeerde Staten. U kunt de voornoemde 'handreiking' als leidraad gebruiken, teneinde de vereiste kwaliteitsverbetering concreet uit te werken (financieel, juridisch en feitelijk te borgen) en te relateren aan de beoogde landschappelijke inpassing en/of aan een andere vorm van kwaliteitsverbetering van het landschap. Overigens hebben wij er kennis van genomen dat een erfbeplantingsplan is opgesteld. Wij adviseren u om dat plan te betrekken bij en als onderdeel te beschouwen van de uit te werken kwaliteitsverbetering.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij strijdigheid met de Verordening ruimte op de hiervoor genoemde punten. Wij vragen u de omgevingsvergunning aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
bureauhoofd Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling

Brandweer Land van Heusden en Altena

 BRANDWEER	Brandweercluster Land van Heusden en Altena
	Gemeente Werkendam

Afdeling Risicobeheersing

Rapport plantoetsing brandveiligheid	Kenmerk: Datum:	BRW2012019 12-03-2012
---	--------------------	--------------------------

Gegevens afdeling Risicobeheersing

Behandeld door: M.J. van Eeten
Telefoon: 0183 308257
E-mail: martin.van.eeten@brandweermwb.nl

Paraaf behandelaar:

12 MAART 2012
BRANDWEER
Land van Heusden en Altena

Gegevens Bestemmingsplan

Planbeoordelaar: Natasja de Keizer
Gemeente / Plaats / Wijk: Werkendam
Telefoon: 0183-507200

Gegevens ruimtelijk advies

Naam: Ruimtelijk plan
Adres: Dwarsteeg 10 te Nieuwendijk

Aanvrager: Dhr. Koekkoek
Adres: Dwarsteeg 10
Plaats: Nieuwendijk

Adviseur: ZLTO Advies
Projectnummer:
Rapportnummer(s) / Datum: 13 december 2011

Ruimtelijk advies Dwarsteeg 10 te Nieuwendijk

Naar aanleiding van uw verzoek om advies voor het ruimtelijk plan voor de locatie Dwarsteeg 10 te Nieuwendijk treft u hierbij het advies van de brandweer aan.

Aanleiding:

Op de locatie Dwarsteeg 10 te Nieuwendijk is een agrarisch bedrijf gevestigd. In het kader van bedrijfsuitbreiding is de aanvrager voornemens een nieuwe bedrijfsloods met een oppervlakte van circa 860 m² te bouwen. Voor het bouwen van de schuur wordt een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan aangevraagd, dit in verband met het overschrijden van het toegestane bouwvlak en het overschrijden van de maximaal toegestane hoogte.

Opmerkingen Brandweer:

1. Bereikbaarheid brandweer via de openbare weg.

Eisen:

Een door de brandweer te gebruiken toegang van de gebouwen moet tot op een afstand van maximaal 40 meter te benaderen zijn met brandweervoertuigen. Een opstelplaats voor een

 BRANDWEER	Brandweercluster Land van Heusden en Altena
	Gemeente Werkendam
Afdeling Risicobeheersing	

Rapport plantoetsing brandveiligheid	Kenmerk: Datum:	BRW2012019 12-03-2012
---	--------------------	--------------------------

blusvoertuig moet een minimale breedte hebben van 4 meter en een minimale lengte van 10 meter.

De rijloper naar een opstelplaats of een bluswatervoorziening moet:

- een vrije breedte hebben van ten minste 4,5 meter en over een breedte van ten minste 3,25 meter zijn verhard, en over een breedte van ten minste 4,5 meter een vrije hoogte hebben van ten minste 4,2 meter;
- zijn verhard op een wijze die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kg en een asbelasting van ten minste 100 kN; en
- op doeltreffende wijze kunnen afwateren.
- alleen bochten hebben met een straat c.q. een draaicirkel of rijcurve die afgestemd is op vrachtauto's;

Gezien de situering van de gebouwen ten opzichte van de openbare weg, is in dit geval de opstelplaats op de openbare weg gelegen en wordt voldaan aan bovenstaande regelgeving. Er zijn geen nadere eisen van toepassing.

2. Brandweezorgnorm

De opkomsttijd voor deze locatie bedraagt circa 11 minuten (Dekkingsplan en Specialiemespreidingsplan juli 2011 BMWB), terwijl volgens het dekkingsplan maximaal 12 minuten is toegestaan.

Geen nadere eisen van toepassing.

3. Primaire bluswatervoorziening op de openbare weg

Eis:

Op een afstand van maximaal 40 meter van een door de brandweer te gebruiken toegang van een gebouw moet een ondergrondse brandkraan aanwezig zijn. De capaciteit van de brandkraan dient minimaal 60m³ per uur te bedragen bij gelijktijdig gebruik van twee brandkranen.

Op de hoek van de Dwarsteeg en de Zandsteeg is een primaire bluswatervoorziening in de vorm van een ondergrondse brandkraan (80 mm leiding) aanwezig. De afstand van deze brandkraan tot aan de toegang van de nieuw te bouwen loods bedraagt circa 100 meter. Hiermee wordt niet voldaan bovenstaande regelgeving. Door de aanvrager dient een nader voorstel voor een adequate primaire bluswatervoorziening te worden ingediend.

4. Secundaire bluswatervoorziening

Eis:

Binnen een straal van 225 meter en binnen een afstand van 320 meter over de weg dient voor het gebouw en de woningen een secundaire bluswatervoorziening aanwezig te zijn in de vorm van een geboorde put, een brandput, een voor de brandweer te bereiken open water of een reservoir. De capaciteit van de secundaire bluswatervoorziening dient ten minste 90 m³ per uur te bedragen. Deze capaciteit moet gedurende ten minste 5 uur kunnen worden geleverd.

Er is binnen de vereiste afstand geen secundaire bluswatervoorziening aanwezig. Door de aanvrager dient een voorstel te worden ingediend voor een adequate secundaire bluswatervoorziening overeenkomstig bovenstaand eis

 BRANDWEER	Brandweercluster Land van Heusden en Altena Gemeente Werkendam
	Afdeling Risicobeheersing

Rapport plantoetsing brandveiligheid	Kenmerk: BRW2012Q19
	Datum: 12-03-2012

5. Externe Veiligheid.

Het plan bevindt zich niet in een aandachtsgebied met betrekking tot de externe veiligheid.

Er zijn hier in het kader van externe veiligheid geen nadere eisen van toepassing.

Bijlage :

Inrichtingsplan
(losse bijlage)

